

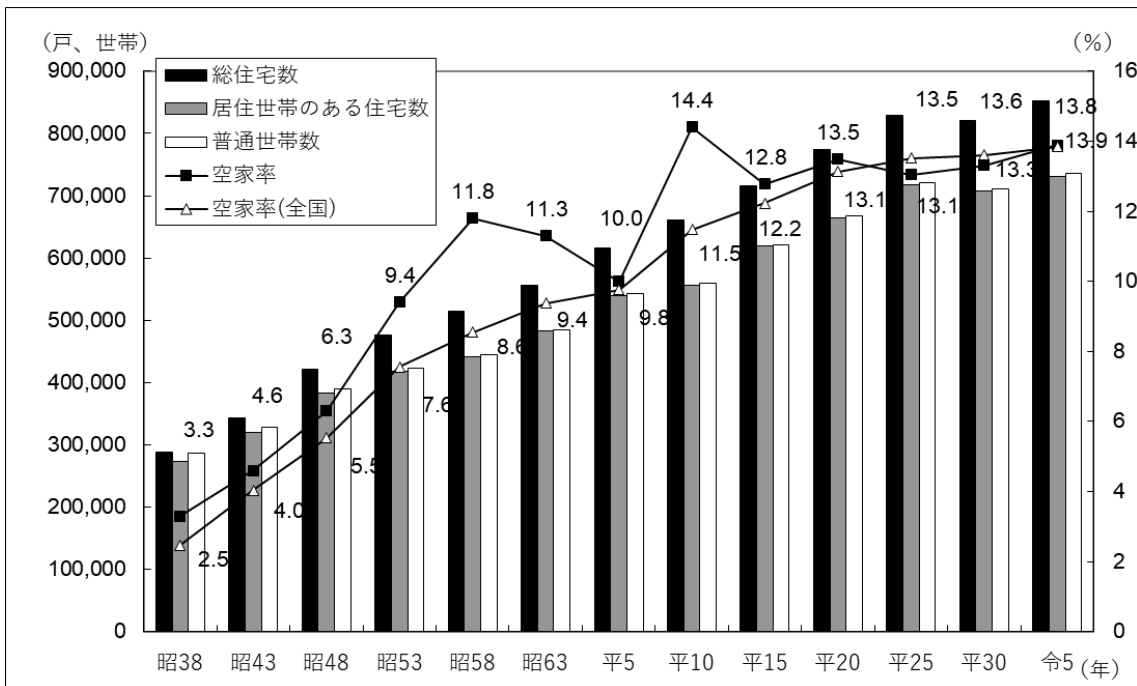
## II. 調査結果

### 1. 住宅・土地統計調査の概要

#### (1) 住宅ストック

##### ① 住宅数および空き家数

- ・ 住宅数は横ばい傾向にある。令和5年の住宅戸数は852,400戸で、平成30年から3.9%増加した。
- ・ 空き家率は、全国では平成30年から0.2ポイント上昇した。神戸市では13.9%と0.6ポイント上昇した。



	住宅数 (戸)									人が居住する住宅以外の建築物(棟)	普通世帯数 (世帯)
	総数	居住世帯あり			居住世帯なし						
		総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時現在者のみ	空家 (%)	建築中			
昭和58年	514,800	441,290	437,590	3,700	73,510	10,530	60,750	11.8%	2,240	2,700	444,470
昭和63年	556,790	482,440	479,370	3,070	74,350	9,240	62,710	11.3%	2,400	1,680	484,560
平成5年	615,650	540,200	537,680	2,520	75,450	11,480	61,740	10.0%	2,240	1,410	542,070
平成10年	660,950	556,970	552,850	4,120	103,980	3,100	95,250	14.4%	5,630	1,370	559,730
平成15年	715,520	619,330	615,490	3,840	96,190	3,840	91,430	12.8%	920	660	621,880
平成20年	774,950	664,840	661,010	3,840	110,100	5,000	104,590	13.5%	510	570	667,280
平成25年	828,300	717,100	714,200	2,800	111,200	2,300	108,100	13.1%	800	600	718,600
平成30年	820,100	707,600	705,000	2,700	112,400	2,500	109,200	13.3%	700	700	711,200
令和5年	852,400	730,600	727,600	3,000	121,800	2,800	118,400	13.9%	600	700	735,200

図表-1 住宅数及び空き家数の推移

区別では中央区、兵庫区、垂水区では住宅総数、居住世帯数とも減少した。

- ・ 空き家率は兵庫区、長田区が全市を上回る。

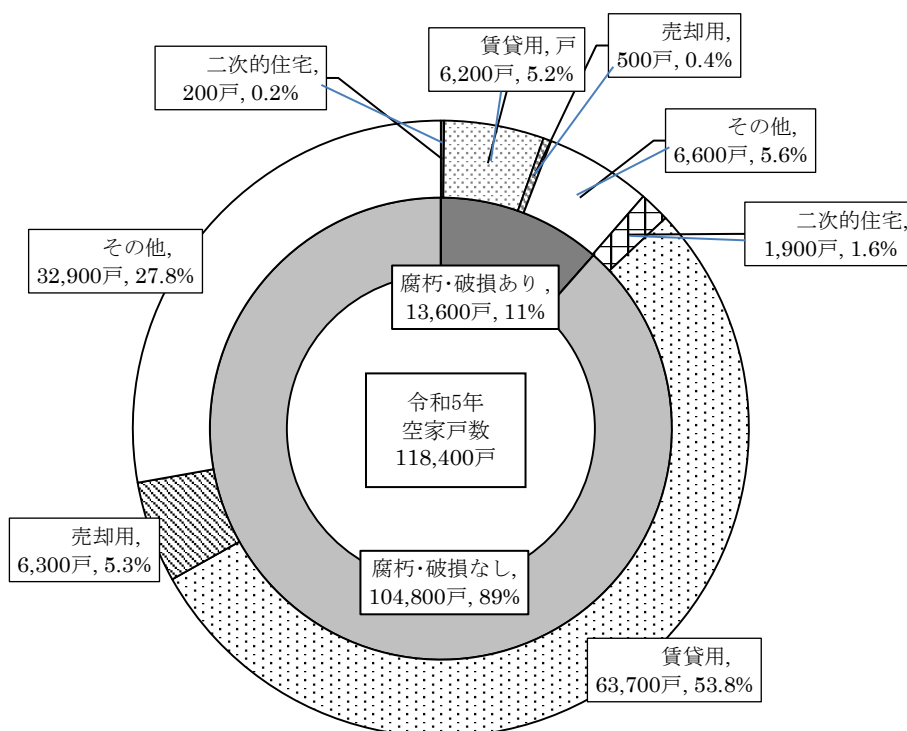
	令和5年 住宅数 (戸)					平成30年比		
	総数	居住世帯 あり	居住世帯 なし			総数 (%)	居住世帯 あり (%)	空家数 (%)
			総数	うち空家	空家率(%)			
全 市	852,400	730,600	121,800	118,400	13.9	3.9	3.3	8.4
東灘区	112,990	100,820	12,170	11,950	10.6	3.1	3.7	-2.2
灘 区	79,780	70,290	9,490	9,440	11.8	3.8	6.4	-10.4
中央区	106,370	91,710	14,660	14,090	13.2	6.1	6.4	8.6
兵庫区	82,970	62,190	20,780	20,500	24.7	18.2	6.3	80.3
長田区	58,940	48,290	10,650	10,300	17.5	-1.3	-0.6	-5.6
須磨区	82,460	73,060	9,400	9,090	11.0	-2.7	0.2	-21.5
垂水区	108,310	94,330	13,980	13,470	12.4	-2.5	-0.9	-13.7
北 区	103,560	88,720	14,840	14,010	13.5	4.0	2.6	10.6
西 区	117,040	101,220	15,820	15,520	13.3	8.3	4.9	36.4

図表－ 2 住宅数及び空き家数 (令和5年)

	平成30年 住宅数 (戸)				
	総数	居住世帯 あり	居住世帯 なし		
			総数	うち空家	空家率(%)
全 市	820,100	707,600	112,400	109,200	13.3
東灘区	109,640	97,190	12,450	12,220	11.1
灘 区	76,830	66,090	10,740	10,530	13.7
中央区	100,280	86,170	14,100	12,980	12.9
兵庫区	70,200	58,500	11,700	11,370	16.2
長田区	59,700	48,600	11,100	10,910	18.3
須磨区	84,780	72,950	11,830	11,580	13.7
垂水区	111,070	95,180	15,890	15,600	14.0
北 区	99,540	86,500	13,040	12,670	12.7
西 区	108,050	96,470	11,580	11,380	10.5

図表－ 3 区別 住宅数及び空き家数 (平成30年)

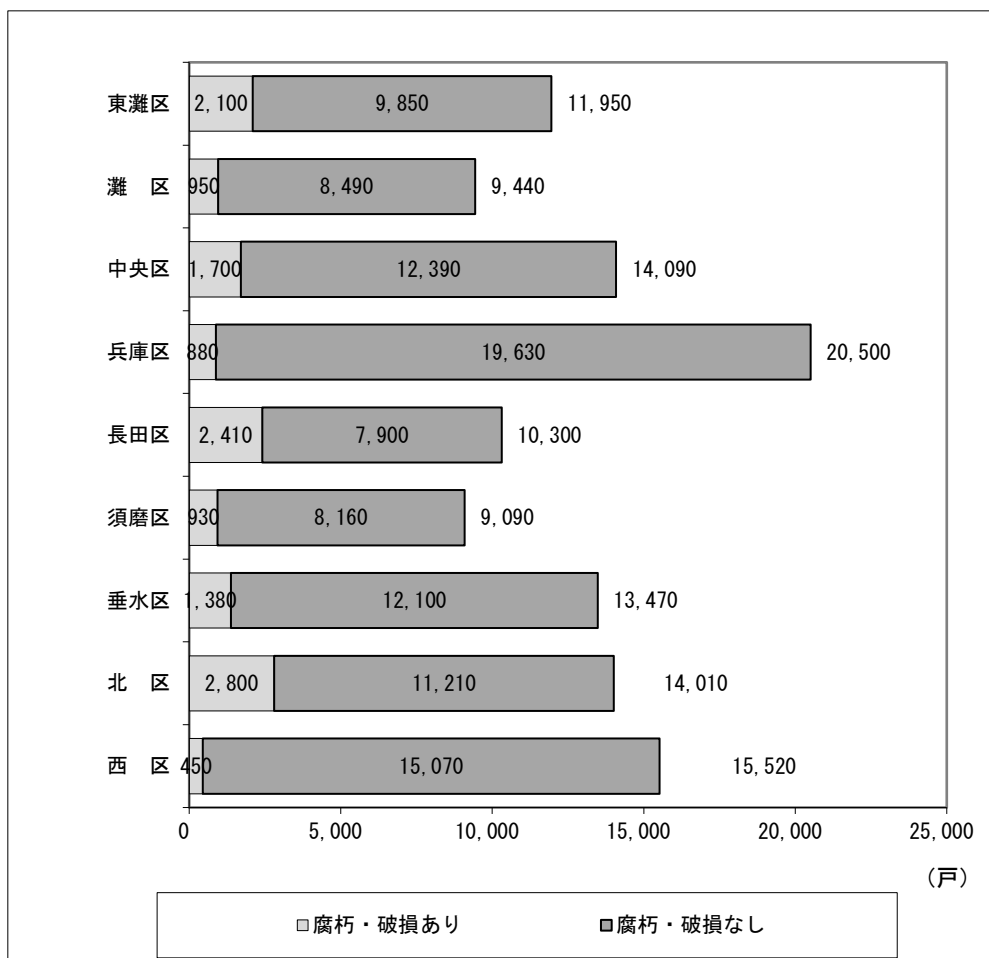
- ・ 全市の空き家 118,400 戸のうち、「腐朽・破損あり」が 11.0%、「腐朽・破損なし」は 89.0%であり、大半は活用可能な空き家であることが分かる。
- ・ 「腐朽・破損なし」の空き家では、「賃貸用」が、53.8%が最も多く、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（以下、「使用目的のない空き家」とする）」が 27.8%となっている。



図表－ 4 腐朽・破損の有無別 空き家の種類

- ・ 令和5年調査から、空き家の種類についてが下記の通り名称変更された。
  - ・ 「賃貸用の住宅」 → 「賃貸用の空き家」
  - ・ 「売却用の住宅」 → 「売却用の空き家」
  - ・ 「その他の住宅」 → 「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」

- ・ 区別にみると、空き家の戸数は兵庫区が 20,500 戸と最も多い。
- ・ 腐朽・破損の有無についてみると、「腐朽・破損あり」の割合は、長田区で 23.4%、北区で 20.0%と、20%を超えている。

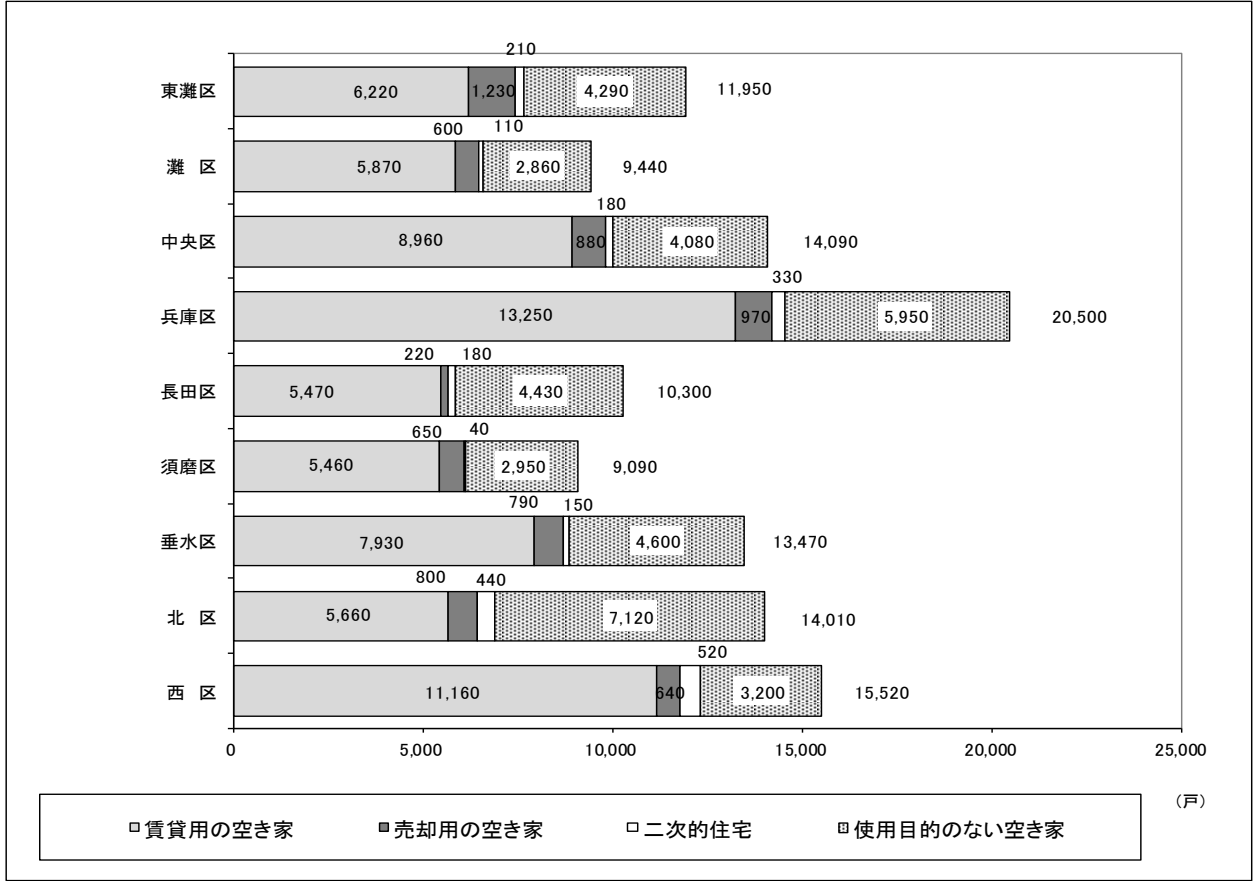


図表ー 5 区別 腐朽・破損の有無別 空き家戸数

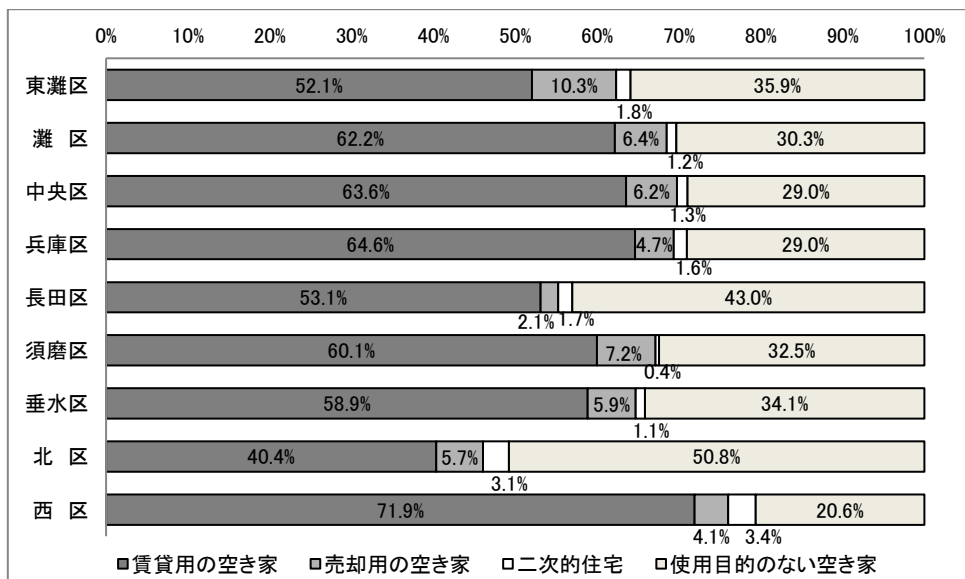
	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし	計
神戸市	11.5%	88.5%	100.0%
東灘区	17.6%	82.4%	100.0%
灘区	10.1%	89.9%	100.0%
中央区	12.1%	87.9%	100.0%
兵庫区	4.3%	95.8%	100.0%
長田区	23.4%	76.7%	100.1%
須磨区	10.2%	89.8%	100.0%
垂水区	10.2%	89.8%	100.1%
北区	20.0%	80.0%	100.0%
西区	2.9%	97.1%	100.0%

区別 腐朽・破損の有無の割合

- ・ 空き家の種類についてみると、「賃貸用の空き家」の割合は、北区が 40.4%と最も低く、西区が 71.9%と最も高い。そのほかの区では 5 割～6 割となっている。



図表－ 6 区別 種類別 空き家戸数



区別 種類別 空き家戸数の割合

## ②所有関係

- ・ 住宅戸数は持ち家、借家とも微増している。
- ・ 借家では、民営借家、給与住宅の戸数が増加している。震災後に比率が高まった公的借家は9.8%に低下し、震災前を下回る水準となっている。

(単位：戸)

	総数	持家	借家	公営・公団・ 公社の借家	民営借家	給与住宅
昭和 43年	320,000	126,210 39.4%	193,790 60.6%	21,210 6.6%	153,030 47.8%	19,540 6.1%
48年	383,800	163,700 42.7%	220,100 57.3%	33,500 8.7%	165,500 43.1%	20,900 5.4%
53年	418,400	189,700 45.3%	228,200 54.5%	47,500 11.4%	154,800 37.0%	25,900 6.2%
58年	441,290	219,880 49.8%	220,410 49.9%	60,110 13.6%	139,270 31.6%	21,020 4.8%
63年	482,440	248,170 51.4%	223,980 46.4%	65,790 13.6%	141,390 29.3%	16,790 3.5%
平成 5年	540,200	276,130 51.1%	257,060 47.6%	73,420 13.6%	161,390 29.9%	22,250 4.1%
10年	556,970	294,110 52.8%	253,800 45.6%	93,710 16.8%	141,840 25.5%	18,260 3.3%
15年	619,330	347,360 56.1%	260,020 42.0%	92,710 15.0%	151,700 24.5%	15,610 2.5%
20年	664,840	377,610 56.8%	269,940 40.6%	90,640 13.6%	163,540 24.6%	15,760 2.4%
25年	717,100	409,700 57.1%	272,500 38.0%	90,000 12.6%	170,700 23.8%	11,700 1.6%
30年	707,600	412,000 58.2%	274,700 38.8%	76,900 10.9%	185,600 26.2%	12,100 1.7%
令和 5年	730,600	423,700 58.0%	278,100 38.1%	71,600 9.8%	191,000 26.1%	15,500 2.1%

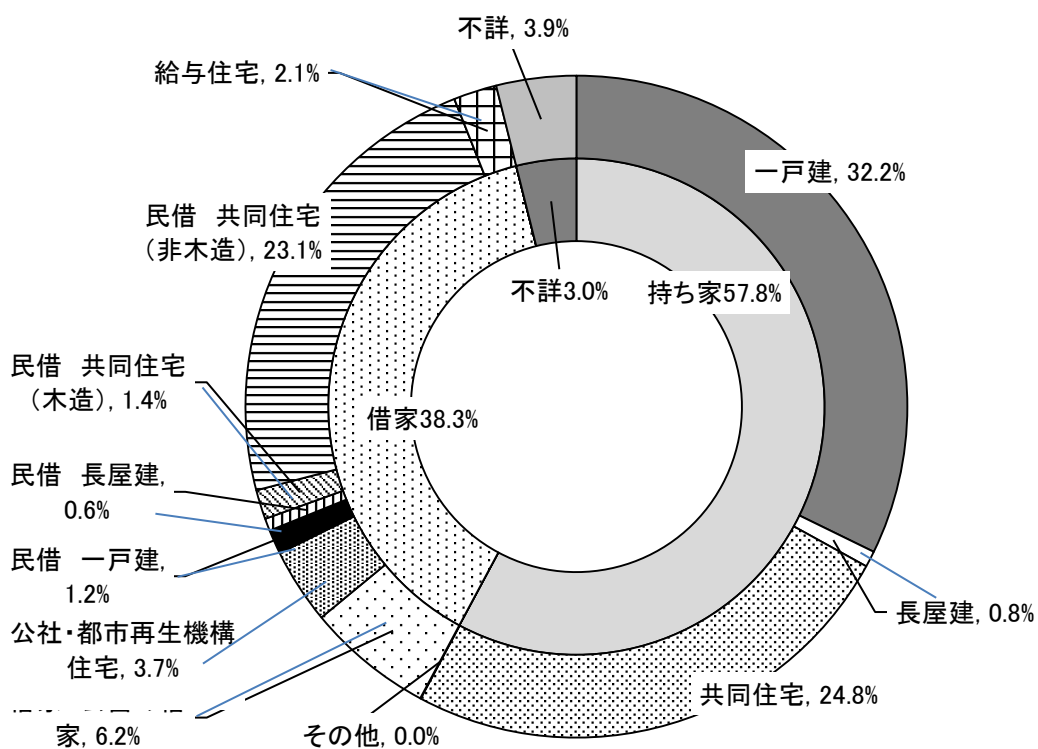
注1) 下段の数字は総数に占める割合を示す。

注2) 総数には住宅の所有関係「不詳」を含む。

注3) 平成20年調査から「公団の借家」は「都市再生機構の借家」に変更。

図表－ 7 所有関係別 住宅数の推移

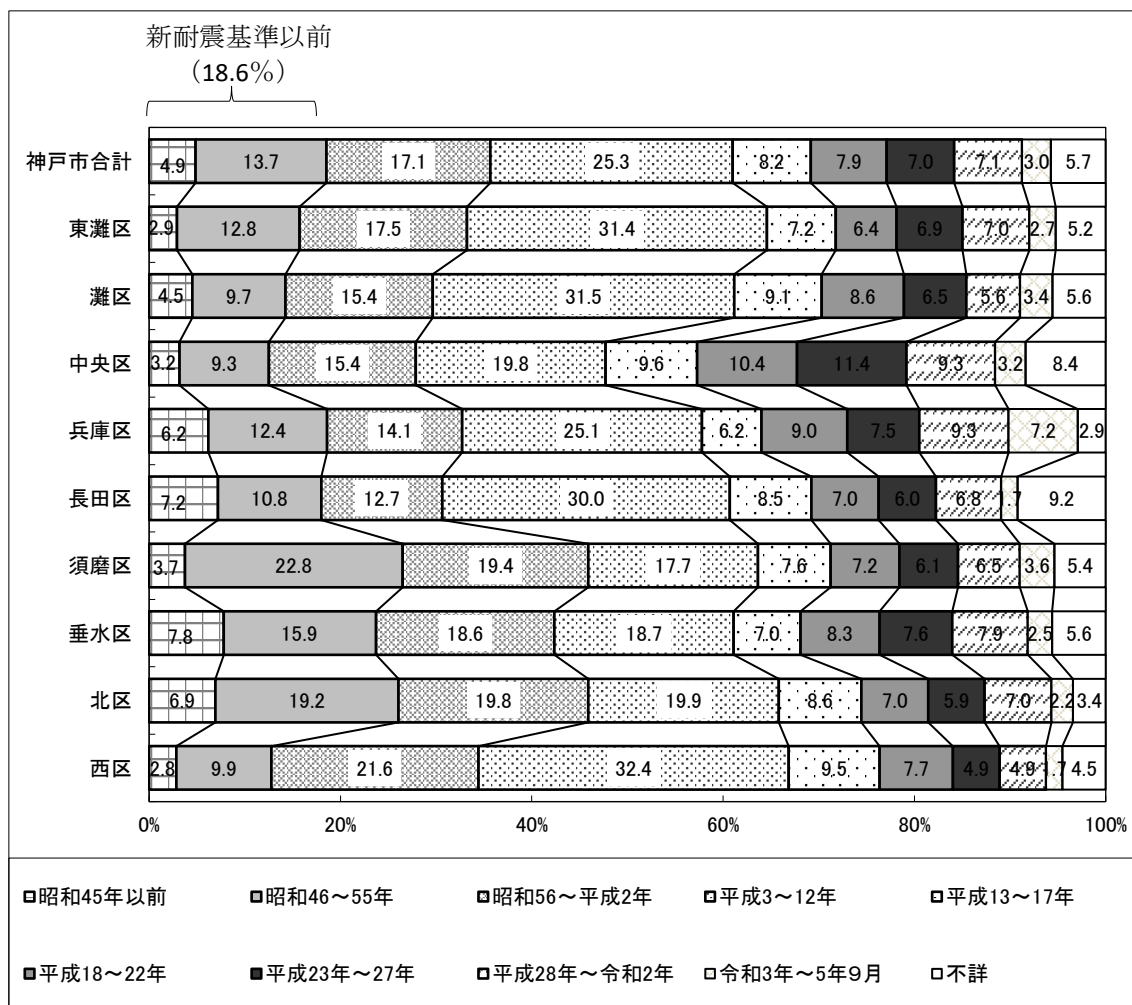
- ・ 居住する住まいのタイプは「持ち家一戸建（32.2%）」が最も多くを占める。次いで「持ち家共同住宅（24.8%）」、「民営借家共同住宅（23.1%）」が続く。



図表ー 8 住宅タイプ別 構成比

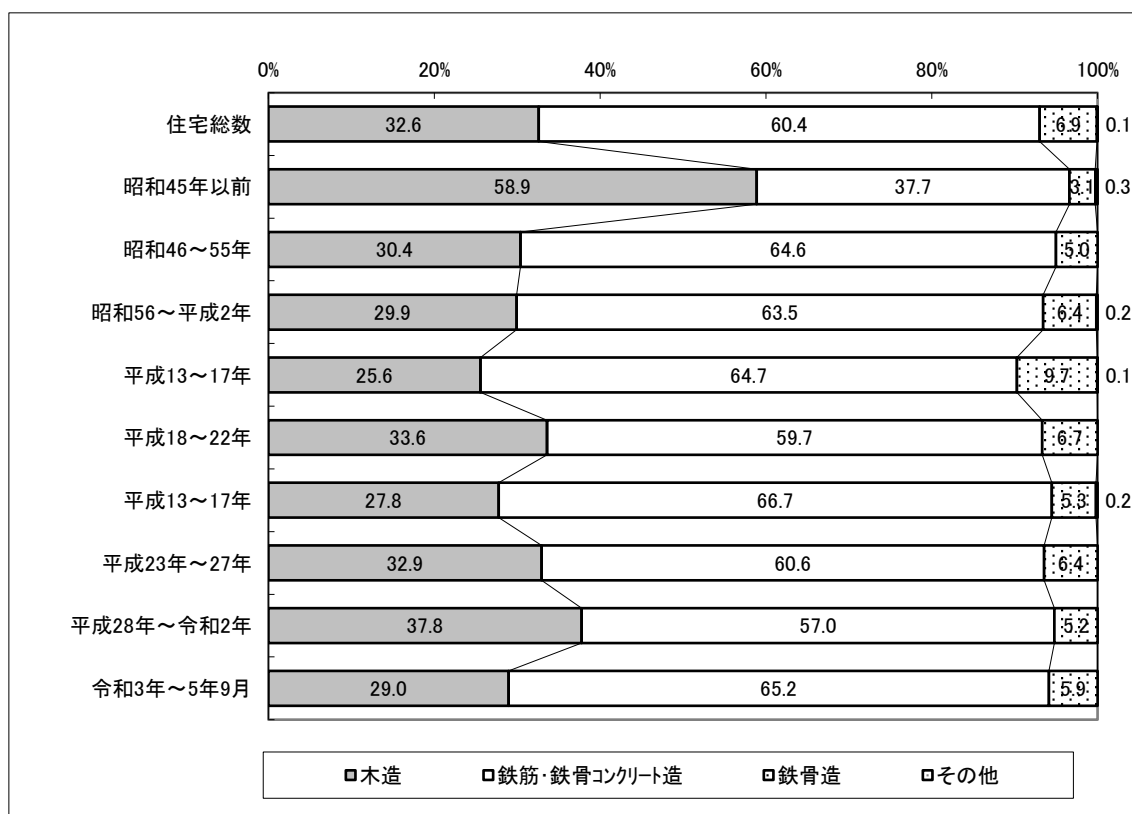
### ③建築時期・構造

- 居住世帯のある住宅のうち、18.6%が昭和55年以前（新耐震基準以前）に建築された住宅である。区別にみると、須磨区が26.5%、垂水区が23.7%、北区が26.1%と割合が高い。



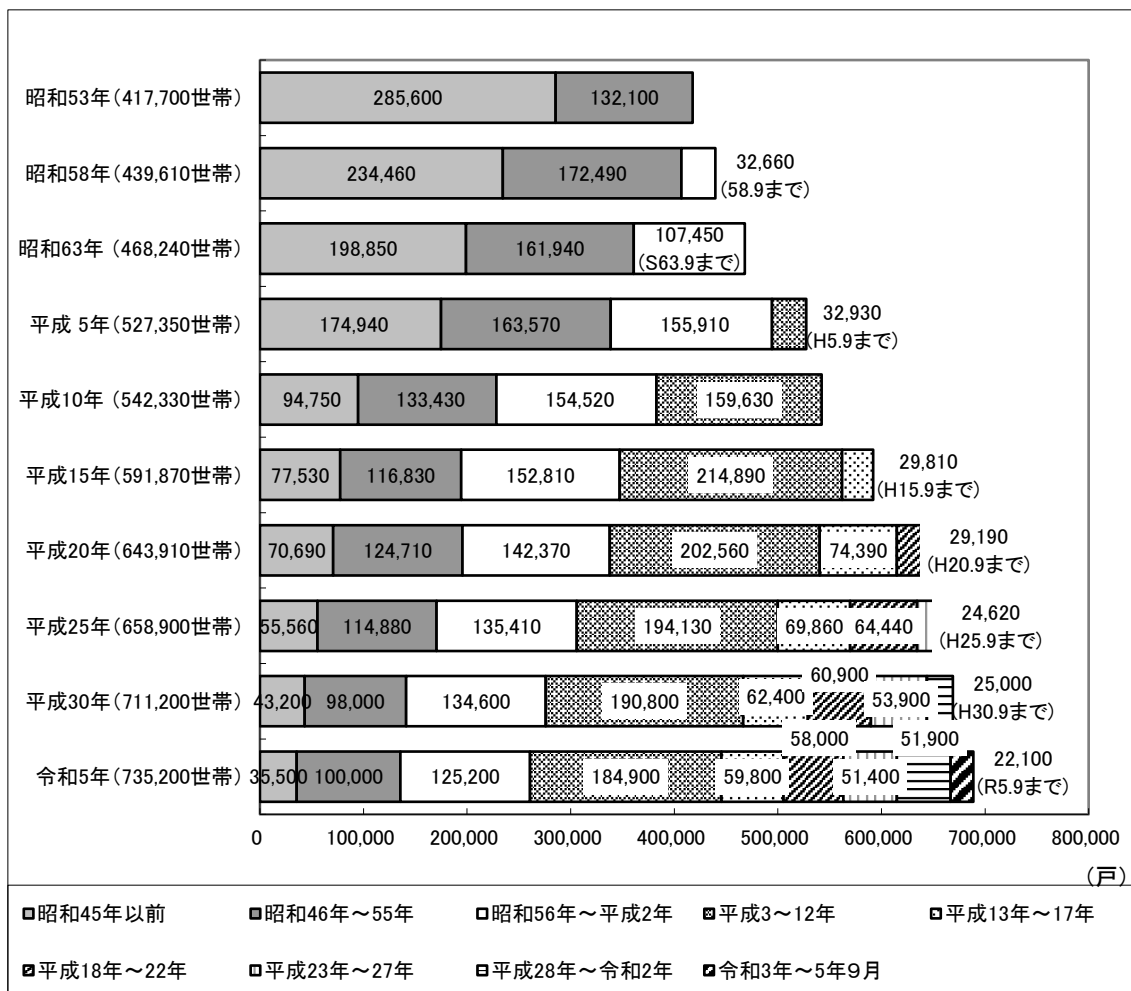
図表－9 区別 建築時期別住宅の構成比

- ・ 構造別では、「鉄骨・鉄筋コンクリート造（60.4%）」が最も多くを占める。
- ・ 建築時期別にみると昭和 45 年以前の住宅は、58.9%が木造である。その後、昭和 46 年以降は 30%付近の割合で推移している。



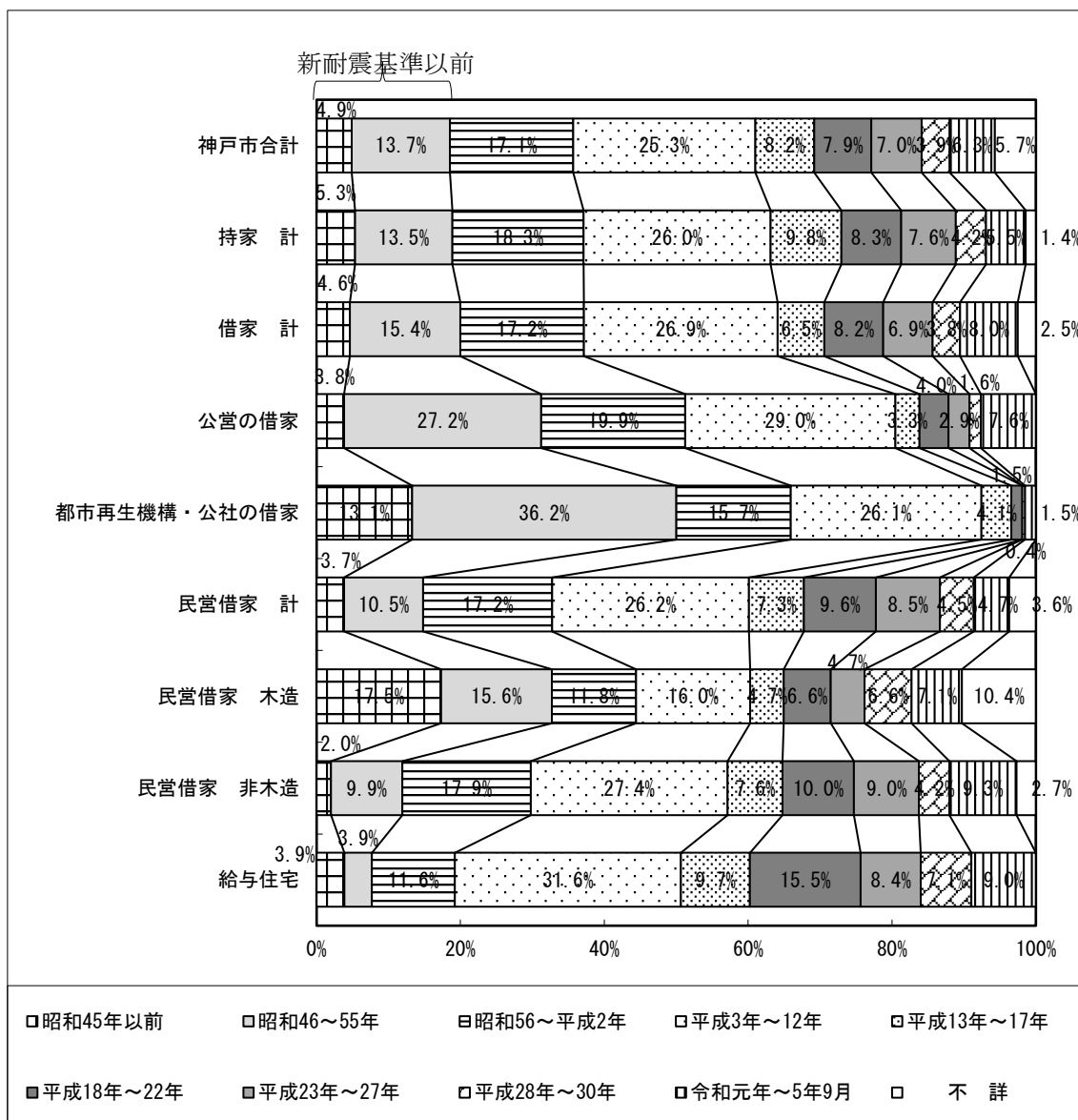
図表－ 10 建築時期別 構造別住宅の構成比

- ・ 平成 30 年から令和 5 年にかけての建築時期別の居住世帯のある住宅数の推移をみると、平成 27 年以前に建築された住宅は減少しているが、平成 28 年以降の建築戸数が増加しており、住宅数は増加している。
- ・ 昭和 55 年以前の旧耐震の割合が 32.4%で、減少傾向にある。



図表－ 11 建築時期別住宅数（居住世帯のある住宅）の推移（建築時期不詳を除く）

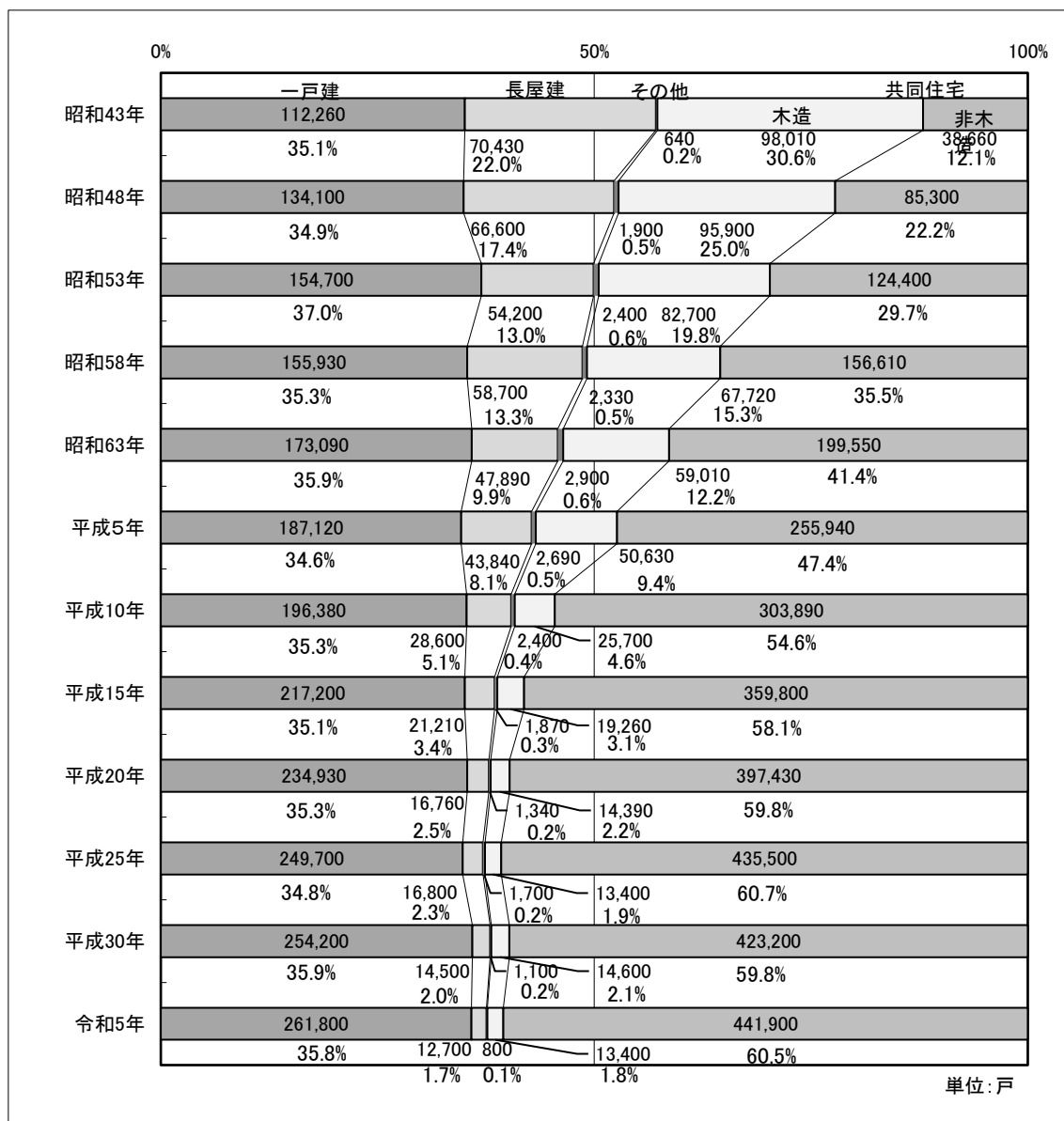
- ・ 建築時期別、住宅タイプ別にみると、公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家木造が比較的長く、昭和 55 年以前（新耐震基準以前）に建築された住宅の割合は、それぞれ 31.0%、49.3%、33.1%と高くなっている。
- ・ 一方、民営借家非木造は、新耐震基準以前に建築された住宅の割合は 11.9%と低く、令和元年以降に建築された住宅の割合が 9.3%と最も多く、新しい住宅が多い傾向にある。



図表ー 12 建築時期別 住宅タイプ別住宅数

#### ④建て方

- ・ 居住世帯のある住宅について、建て方別の住宅数を見ると、一戸建ての割合は昭和 43 年から 35%付近で推移している。
- ・ 共同住宅は非木造が増加しており、木造の共同住宅及び長屋建の戸数は減少している。

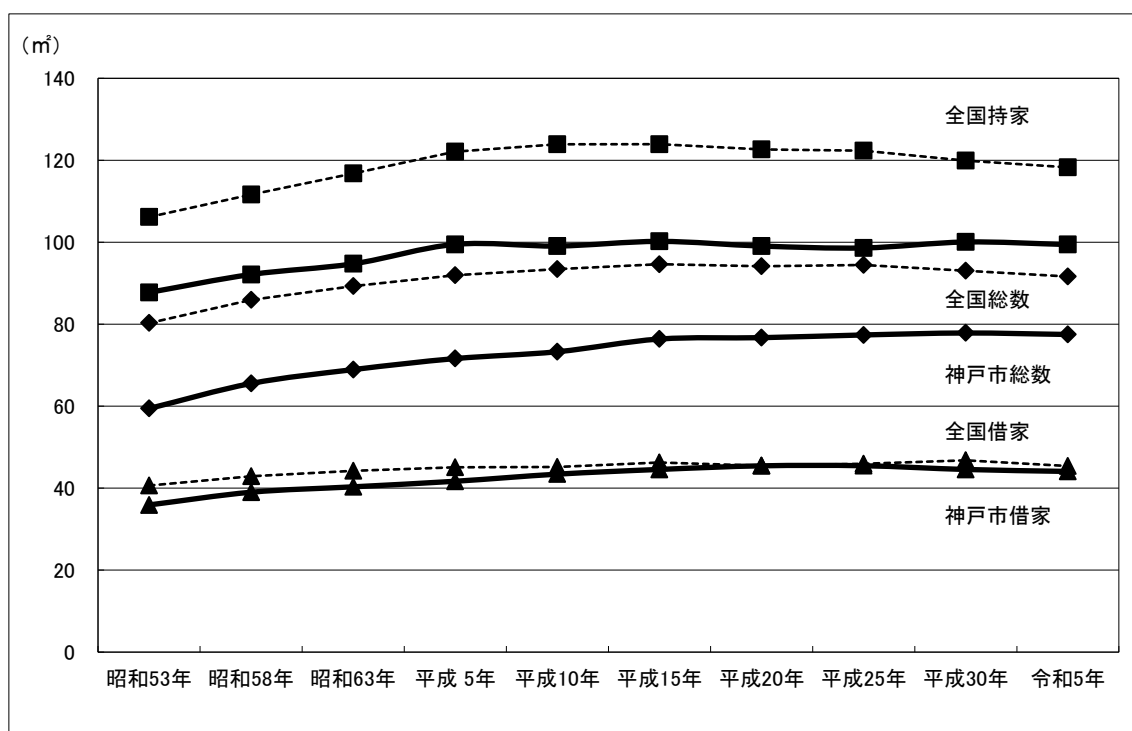


図表－ 13 建て方別 住宅数

区別の建て方の構成比

### ⑤延床面積

- ・ 1 住戸当たりの延床面積は、ほぼ横ばいで、(持ち家が 99.44 m<sup>2</sup>、借家が 44.08 m<sup>2</sup>で、)平成 30 年からは微減となっている。
- ・ 全国平均と比べると持ち家は 18.81 m<sup>2</sup>、借家は 1.31 m<sup>2</sup>下回る。



図表－ 14 延床面積の推移

	神戸市			全国		
	総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家
昭和53年	59.44	87.76	35.91	80.28	106.16	40.64
昭和58年	65.54	92.14	39.01	85.92	111.67	42.88
昭和63年	68.93	94.74	40.33	89.29	116.78	44.27
平成5年	71.62	99.49	41.69	91.92	122.08	45.08
平成10年	73.29	99.08	43.42	93.45	123.90	45.14
平成15年	76.39	100.21	44.57	94.65	123.93	46.30
平成20年	76.72	99.07	45.45	94.13	122.63	45.49
平成25年	77.38	98.61	45.47	94.42	122.32	45.95
平成30年	77.86	100.06	44.56	93.04	119.91	46.79
令和5年	77.50	99.44	44.08	91.66	118.25	45.39

- ・ 持ち家の延床面積を区別にみると、最も大きいのは北区（117.55 m<sup>2</sup>）で、西区（116.78 m<sup>2</sup>）、垂水区（98.8 m<sup>2</sup>）と続く。一方、最も小さいのは中央区（81.43 m<sup>2</sup>）で、兵庫区（83.70 m<sup>2</sup>）、長田区（87.79 m<sup>2</sup>）と続く。
- ・ 借家の延床面積を区別にみると、最も大きいのは西区（51.87 m<sup>2</sup>）で、垂水区（50.45 m<sup>2</sup>）、北区（49.52 m<sup>2</sup>）と続く。一方、最も小さいのは灘区（38.38 m<sup>2</sup>）で、中央区（39.66 m<sup>2</sup>）、兵庫区（40.29 m<sup>2</sup>）と続く。
- ・ 平成30年から令和5年では、全体では兵庫区が1.6%、北区が1.5%、西区が3.7%増加しており、そのほかの区では減少している。
- ・ 長田区が-5.0%と最も減少しており、次いで灘区が-4.9%減少している。
- ・ 垂水区では持ち家の延床面積が-3.3%減少しているのに対して、借家の延床面積は5.8%増加している。
- ・ 全体と持ち家では、延床面積が最も小さい区は中央区、最も大きい区は北区で変化はない。
- ・ 借家では、延床面積が最も小さい区が兵庫区から灘区に変わった。最も大きい区は北区から西区に変わった。

(単位：m)

	総 数				持 家				借 家			
	平成25年	平成30年	令和5年	変動率 (%)	平成25年	平成30年	令和5年	変動率 (%)	平成25年	平成30年	令和5年	変動率 (%)
神戸市	77.38	77.86	77.50	-0.5	98.61	100.06	99.44	-0.6	45.47	44.56	44.08	-1.1
東灘区	73.33	74.75	74.50	-0.3	90.70	93.44	92.73	-0.8	45.87	46.64	45.52	-2.4
灘 区	66.53	67.87	64.52	-4.9	89.88	92.09	87.60	-4.9	41.05	39.91	38.38	-3.8
中央区	56.40	56.96	55.66	-2.3	79.39	82.50	81.43	-1.3	40.19	41.15	39.66	-3.6
兵庫区	59.41	57.53	58.44	1.6	80.35	82.54	83.70	1.4	41.04	38.42	40.29	4.9
長田区	66.40	70.18	66.65	-5.0	83.31	90.45	87.79	-2.9	45.01	45.19	42.14	-6.7
須磨区	79.38	79.84	77.96	-2.4	96.14	96.37	93.82	-2.6	51.40	48.57	45.53	-6.3
垂水区	79.62	83.42	83.35	-0.1	96.85	102.19	98.80	-3.3	49.23	47.70	50.45	5.8
北 区	100.30	98.78	100.22	1.5	118.70	116.83	117.55	0.6	48.99	49.74	49.52	-0.4
西 区	96.24	96.32	99.90	3.7	115.72	112.76	116.78	3.6	49.46	48.68	51.87	6.6

注) 変動率は平成30年から令和5年の変動率を示す

図表－15 区別延床面積（平均）

- ・ 所有関係別の延床面積をみると、ほぼ横ばいであるものの、平成30年と比較すると持ち家、借家とも減少している。
- ・ 借家では給与住宅の減少が目立っている。
- ・ 給与住宅の延床面積は44.58㎡と、平成30年から-14.1%減少した。

	総数	持家	借家				
			公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	
平成10年	73.29	99.08	43.42	47.07	51.92	39.12	50.22
平成15年	76.39	100.21	44.57	48.06	51.92	40.66	53.60
平成20年	76.72	99.07	45.45	50.25	51.40	41.63	55.21
平成25年	77.38	98.61	45.47	52.19	53.02	40.90	57.98
平成30年	77.86	100.06	44.56	51.01	53.24	41.06	51.88
令和5年	77.50	99.44	44.08	49.57	53.26	41.46	44.58
平成30～令和5年の変動率(%)	-0.5	-0.6	-1.1	-2.8	0.0	1.0	-14.1

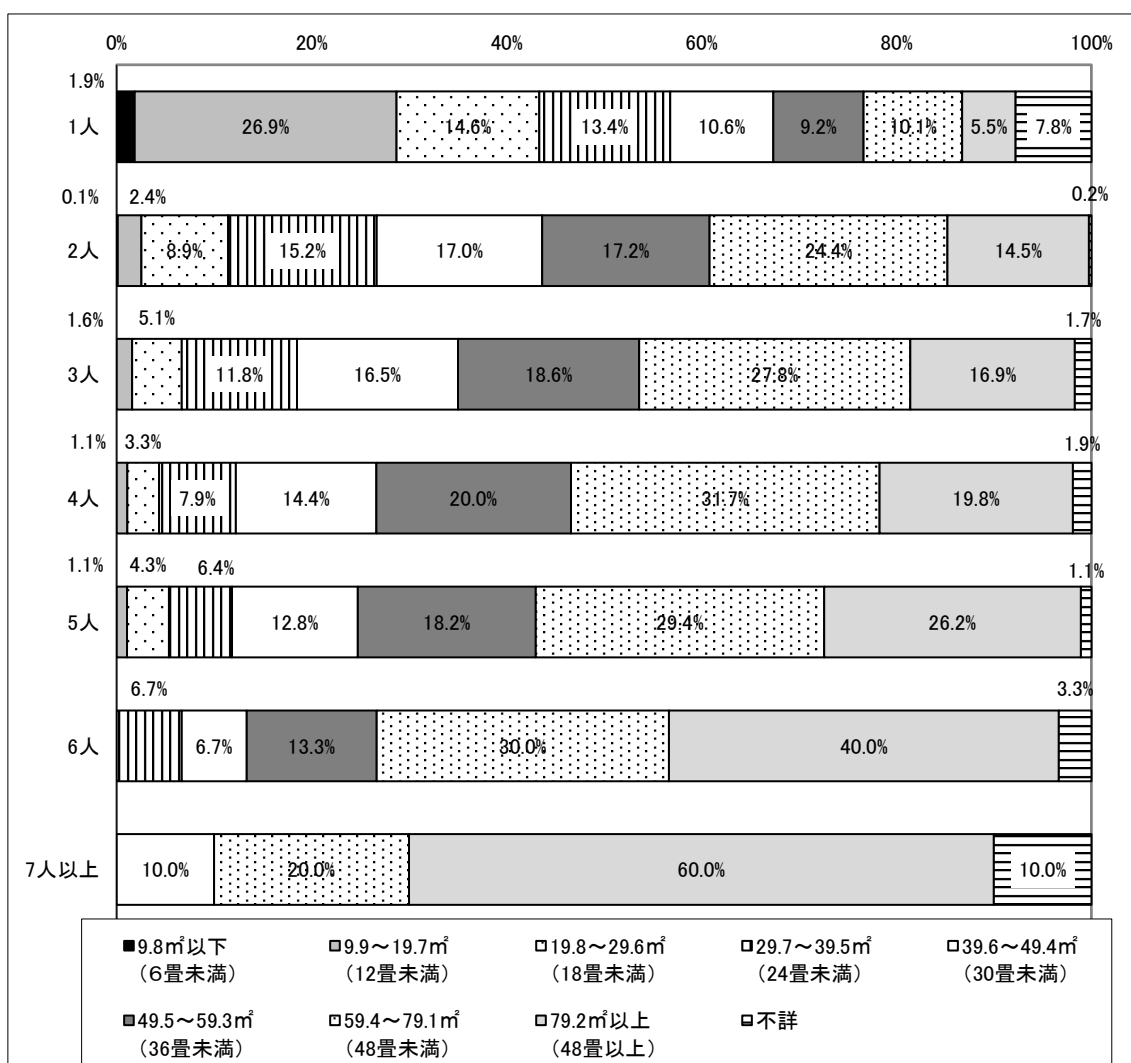
図表－16 所有関係別 延床面積（平均）

- ・ 民営借家の1住戸当たりの延床面積は、「29㎡以下」が最も多く40.5%、次いで「30～49㎡以下」が27.7%を占める。
- ・ 共同住宅では「29㎡以下」が43.0%と最も多くを占め、より狭い住宅の割合が大きいのに対し、一戸建てでは「70～99㎡」が27.3%、「50～69㎡」が25.0%を占める。

	総数	延べ面積						1住戸当たり延べ面積
		29㎡以下	30～49㎡	50～69㎡	70～99㎡	100～149㎡	150㎡以上	
民営借家	191,000	77,400	53,000	38,300	15,600	5,300	1,300	41.46
	100.0%	40.5%	27.7%	20.1%	8.2%	2.8%	0.7%	
一戸建	8,800	500	1,600	2,200	2,400	1,600	500	78.15
	100.0%	5.7%	18.2%	25.0%	27.3%	18.2%	5.7%	
共同住宅	177,600	76,300	50,100	34,700	12,400	3,400	700	39.24
	100.0%	43.0%	28.2%	19.5%	7.0%	1.9%	0.4%	

図表－17 1住戸当たり延面積別 民営借家戸数

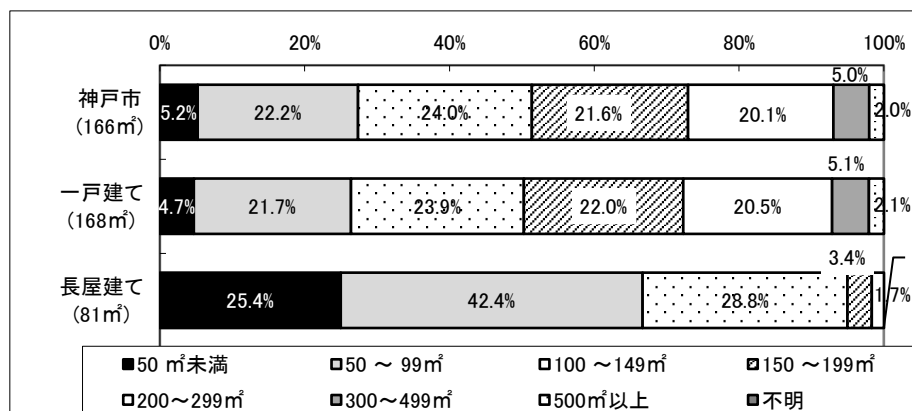
- ・ 居住室の面積（畳数から換算）は、世帯人員が多いほど、広い傾向がみられる。
- ・ 1人世帯では「9.9㎡～19.7㎡」が26.9%で最も多くを占める。
- ・ 2人世帯では面積帯に偏りは無い。「29.7㎡～39.5㎡」「49.5㎡～59.3㎡」「59.4㎡～79.1㎡」で73.8%を占める。
- ・ 3人世帯では29.7㎡～79.1㎡が74.7%を占める。
- ・ 4人世帯では49.5㎡～79.1㎡が66.0%を占める。
- ・ 5人世帯では49.5㎡～79.1㎡が60.4%を占める。79.2㎡以上が26.2%を占める
- ・ 6人世帯では59.4㎡～79.1㎡が30.0%を占め、79.2㎡以上が40.0%を占める。
- ・ 7人世帯では79.2㎡以上が60.0%を占める。



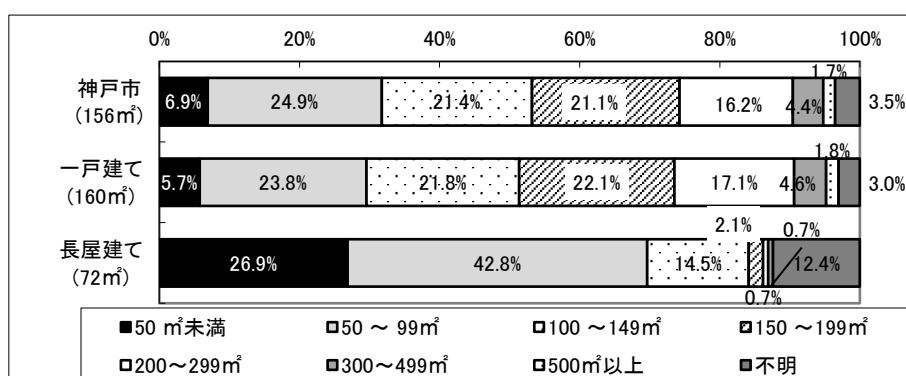
図表－18 世帯人員別 居住室面積

## ⑥敷地面積

- ・ 一戸建、長屋建ての敷地面積の平均は、166 m<sup>2</sup>であり、「100～149 m<sup>2</sup>」が24.0%と最も多く、次いで「50～99 m<sup>2</sup> (22.2%)」、「150～199 m<sup>2</sup> (21.6%)」の順となっている。
- ・ 平成30年(156 m<sup>2</sup>)と比較すると神戸市平均では10 m<sup>2</sup>増加しており、一戸建てでは8 m<sup>2</sup> (平成30年160 m<sup>2</sup>→令和5年168 m<sup>2</sup>)、長屋建てでは9 m<sup>2</sup> (平成30年72 m<sup>2</sup>→令和5年81 m<sup>2</sup>)増加した。



図表-19 一戸建・長屋建の敷地面積



平成30年 一戸建・長屋建の敷地面積

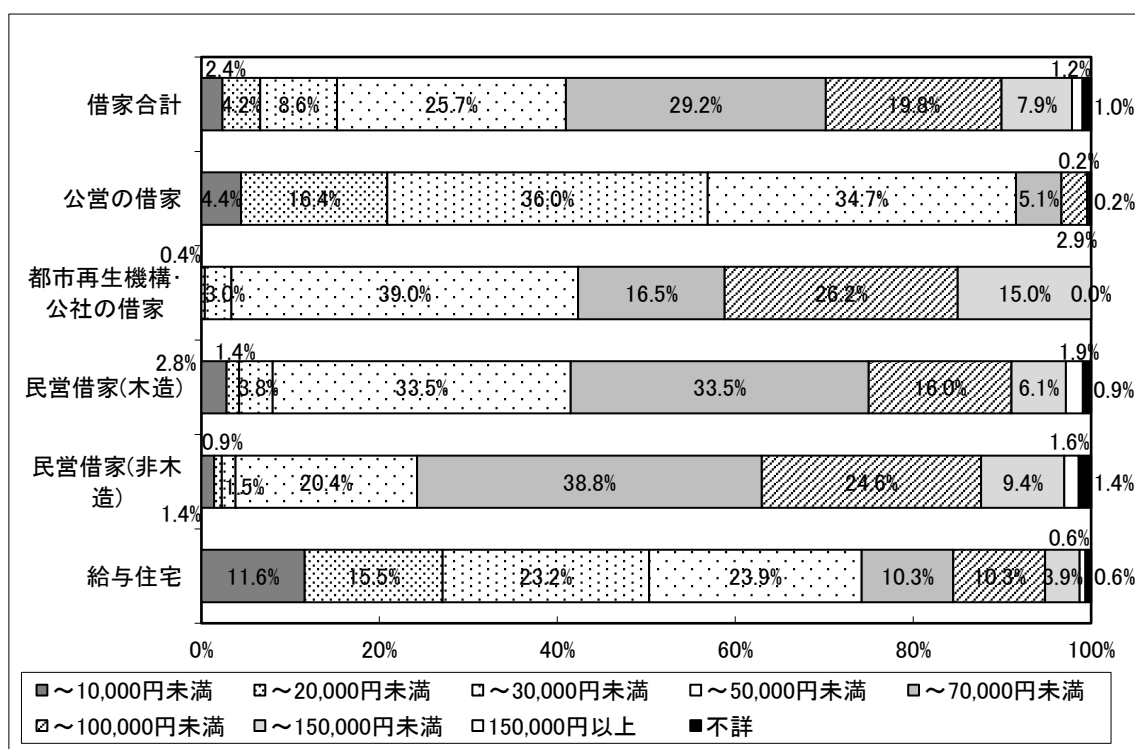
持ち家に居住している世帯のうち、その敷地が所有地である世帯は96.7%である。一般の借地権に居住する世帯は2.6%、定期借地権など期間が定められた借地に居住する世帯は0.6%と、平成30年の前回調査とほぼ同様の結果となった。

	R5年(世帯数)		H30年(世帯数)		H25年(世帯数)	
神戸市	424,600	100.0%	412,100	100.0%	409,700	100.0%
所有地	410,800	96.7%	397,800	96.5%	394,900	96.5%
一般の借地権	11,100	2.6%	10,800	2.6%	12,100	2.6%
定期借地権など	2,700	0.6%	3,500	0.8%	2,700	0.8%

図表-20 所有地・借地別 持ち家世帯数

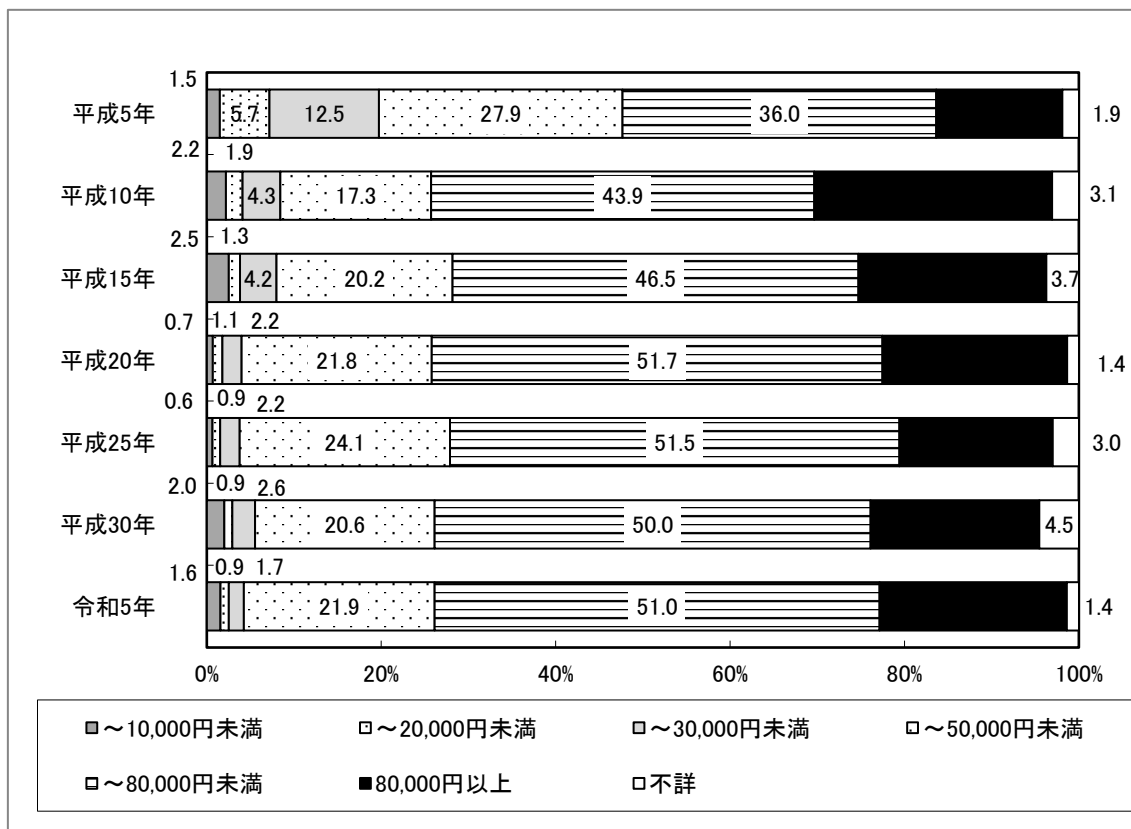
## ⑦家賃・間代

- 借家合計（全体傾向）  
家賃帯は「30,000円～50,000円未満」「50,000円～70,000円未満」で5割以上を占める。
- 都市再生機構・公社の借家  
「30,000円～50,000円未満」が39.0%で最も多くを占め、次いで「70,000円～100,000円未満」が26.2%を占める。
- 民営借家  
木造では、「30,000円～50,000円未満」「50,000円～70,000円未満」がそれぞれ33.5%で最も多く、非木造では、「50,000円～70,000円未満」が38.8%、「70,000円～100,000円未満」が24.8%で、非木造の方が家賃帯が高い傾向。
- 給与住宅  
「30,000円～50,000円未満」が最も多く23.9%で次いで「20,000円～30,000円未満」が23.2%で、あわせて4割以上を占める。



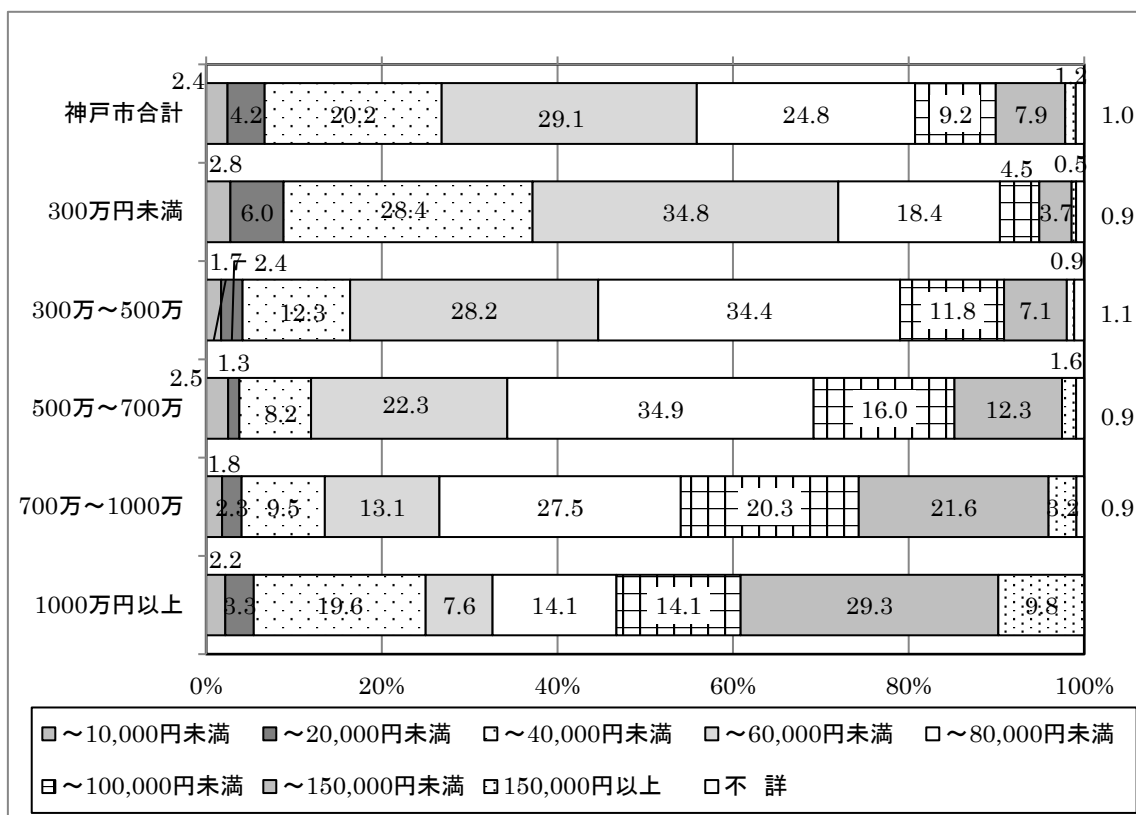
図表－21 所有関係別 家賃・間代

- ・ 民営借家の家賃・間代の推移をみると、平成30年から令和5年では、80,000円以上の割合が2.2ポイント上昇し、家賃水準が若干上昇した。



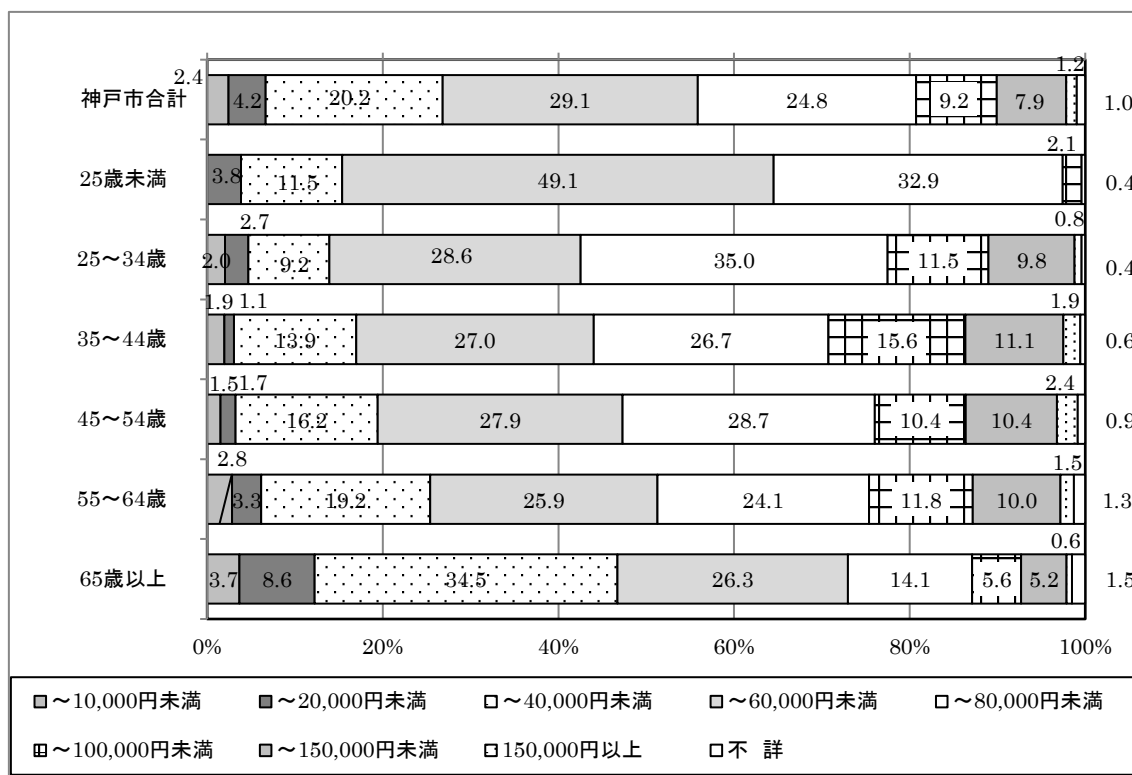
図表－22 民営借家の家賃・間代の推移

- ・ 家賃・間代を収入別にみると、収入が高くなるほど家賃・間代が高くなる傾向にある。



図表一 23 収入階級別 家賃・間代の推移

- ・ 家賃・間代を年齢別にみると「25歳未満」では「60,000円未満」の割合が高く6割以上を占める。
- ・ 「25～54歳」では「60,000円～80,000円未満」の割合が中心となる。
- ・ 「55～64歳」では「40,000円未満」が増加し、「65歳以上」では「40,000円未満」が46.8%にのぼり、「60,000円未満」の割合が6割以上を占める。

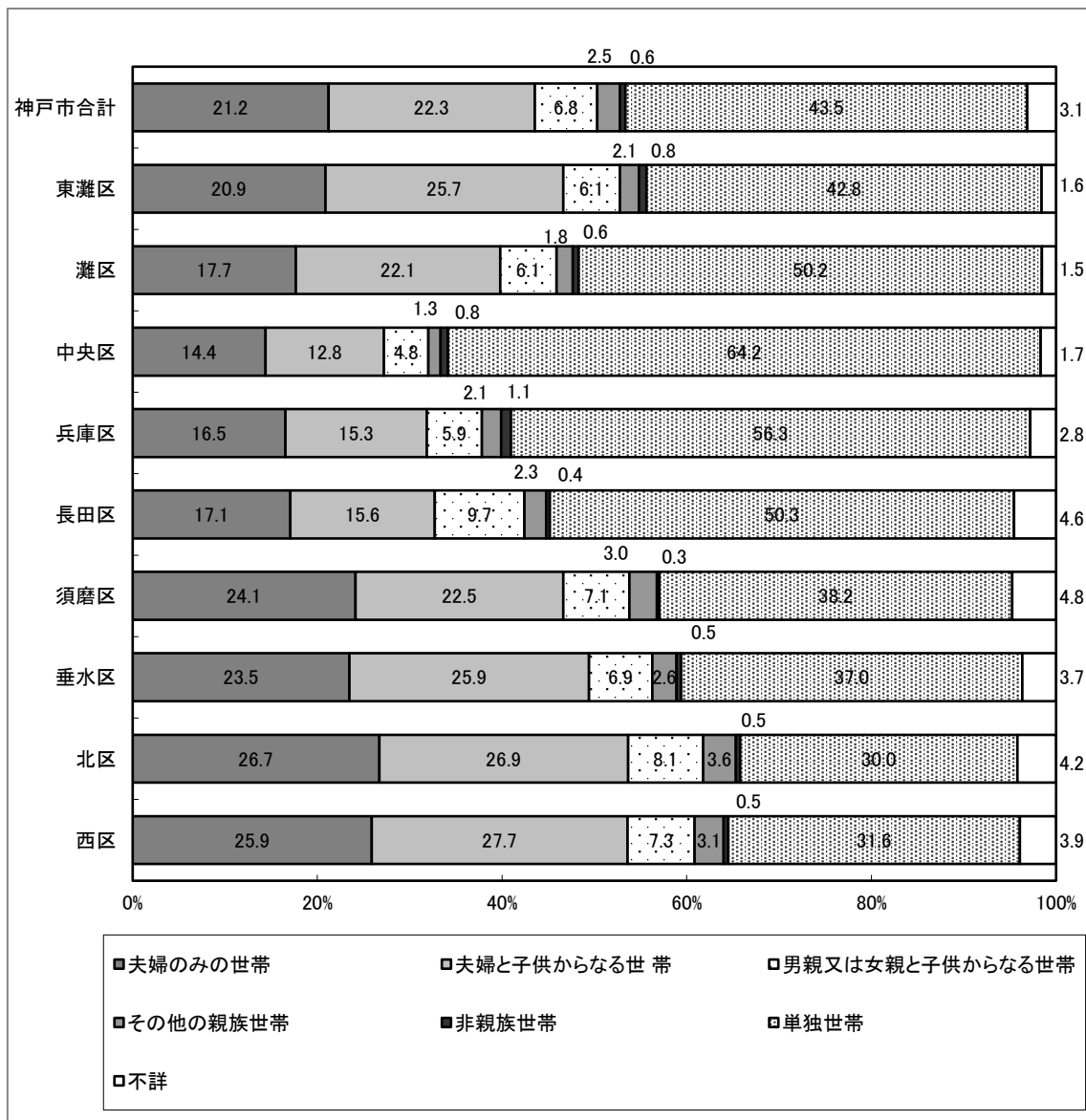


図表－24 年齢区分別 家賃・間代の推移

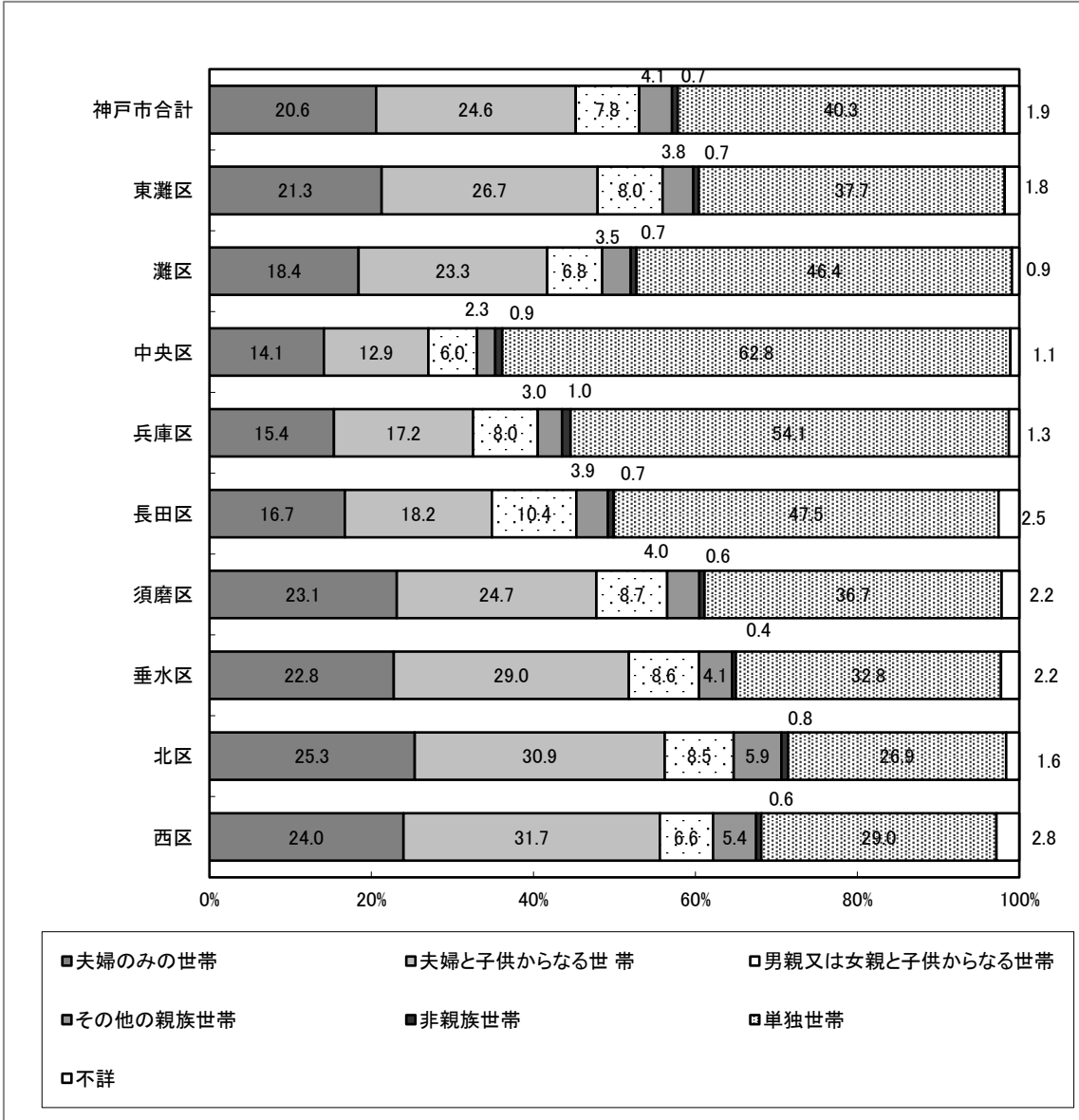
(2)世帯属性

①家族類型・世帯の型

- ・ 神戸市全体では「単独世帯 (43.5%)」が最も多く、「夫婦と子供からなる世帯 (22.3%)」、「夫婦のみの世帯 (21.2%)」が続く。
- ・ すべての区で単独世帯の割合が最も多くを占め、区別では、「中央区 (64.2%)」が最も多く、次いで「兵庫区 (56.3%)」と続く。
- ・ 平成 30 年と比較すると、北区、西区では夫婦と子供からなる世帯の割合が最も高かったが、令和 5 年ではすべての区で単独世帯の割合が最も高くなった。

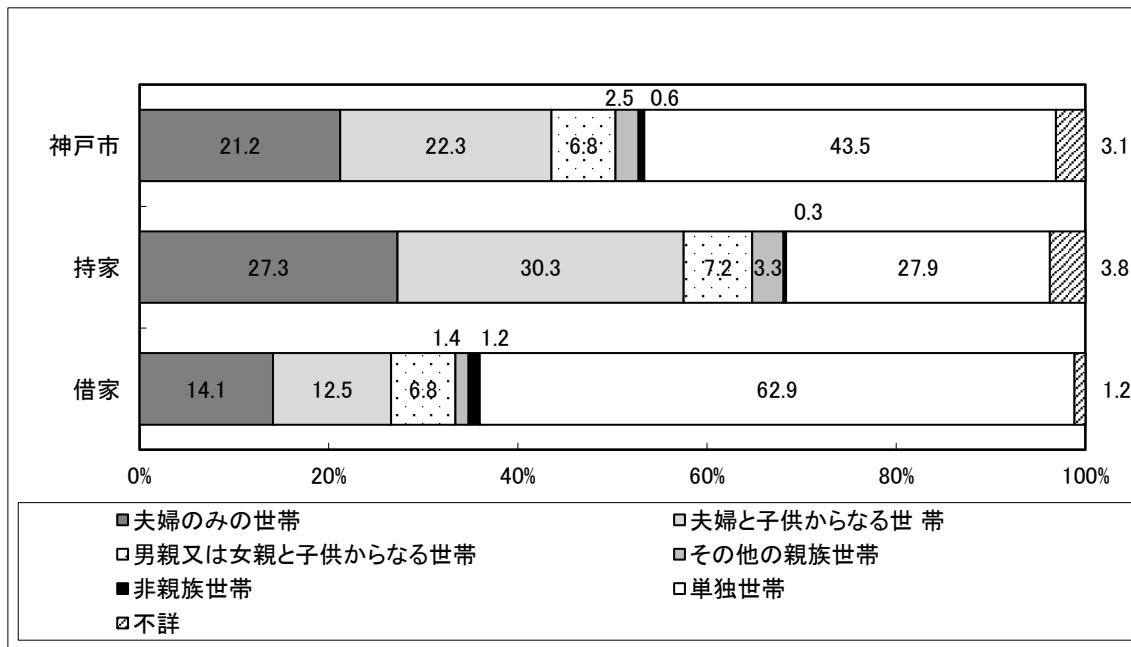


図表一 25 区別 家族累型



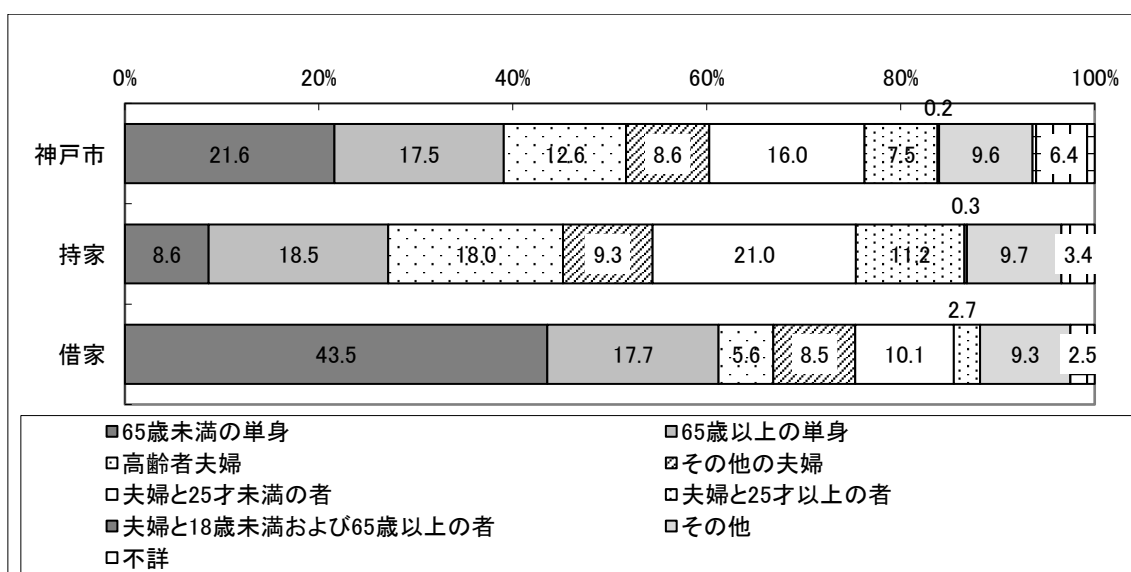
平成 30 年 区別 家族累型

- ・ 持ち家・借家別にみると、借家の単独世帯の割合が高く、持ち家の単独世帯の割合は低い。



図表-26 持ち家・借家別 家族類型

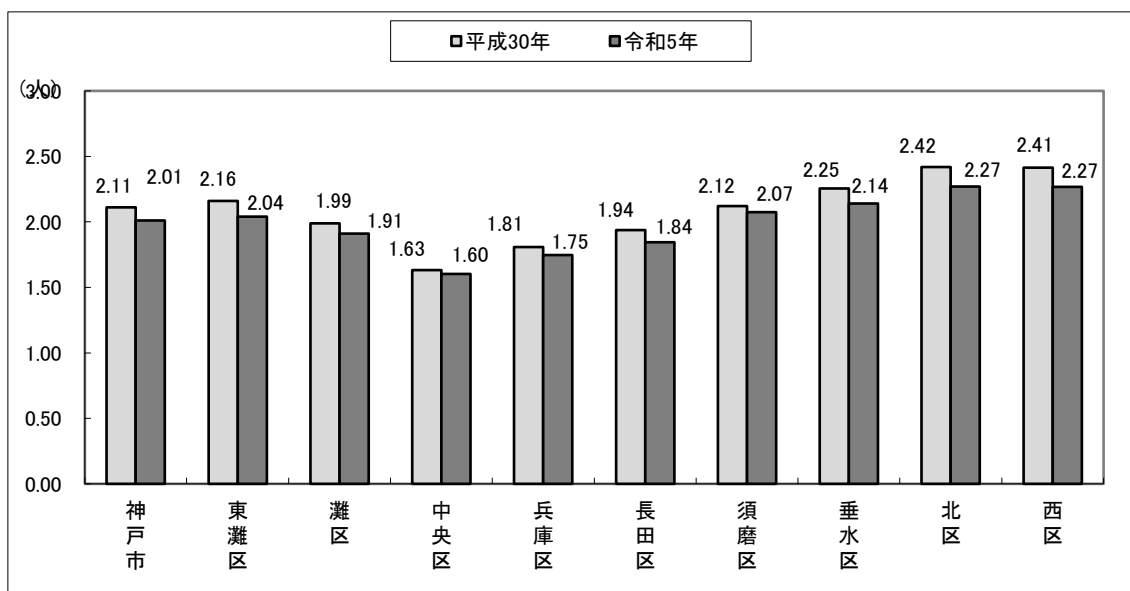
- ・ 持ち家・借家の別を世帯の型でみると、持ち家では、「夫婦と25歳未満の者(21.0%)」が最も多く、次いで「65歳以上の単身(18.5%)」と続く。借家では、「65歳未満の単身世帯(43.5%)」が最も多くを占める。



図表-27 持ち家・借家別 世帯の型

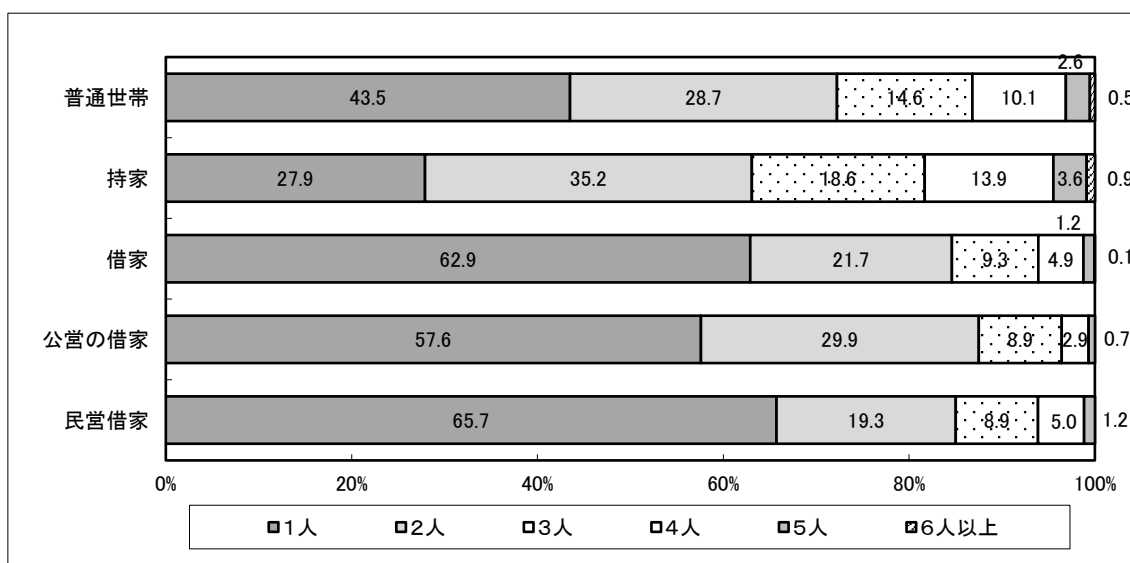
## ② 1世帯当たりの人員数

- ・ 1世帯あたりの人員は2.01人であり、平成30年と比較して、世帯人員が減少した。
- ・ 区別にみると、すべての区で世帯人員数が減少した。
- ・ 世帯人員が最も多い区は、北区と西区で2.27人。



図表－28 区別 1世帯あたりの人員数

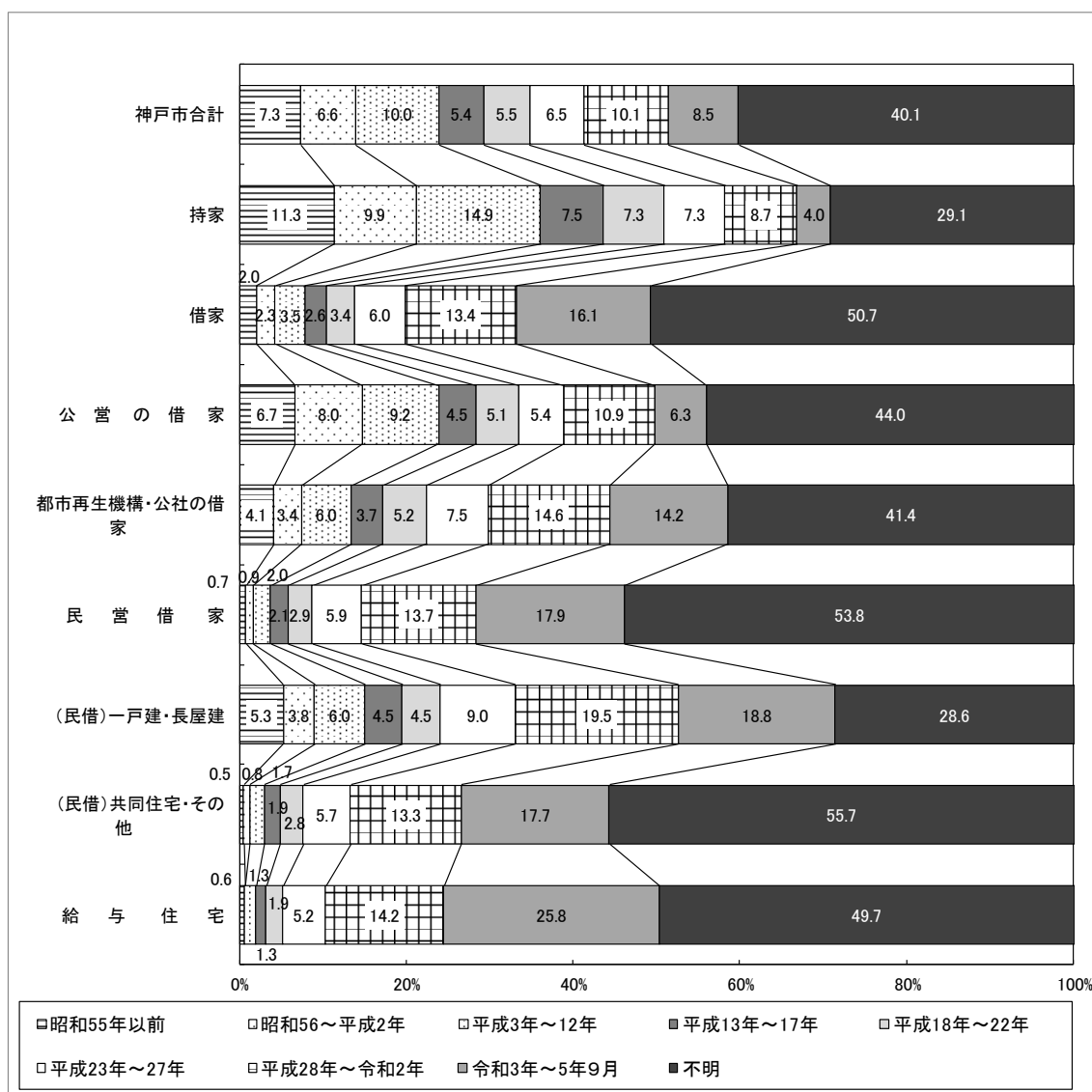
- ・ 所有関係別に世帯人員をみると、借家は1人世帯が62.9%を占める。
- ・ 持ち家は2人世帯の割合が最も多く35.2%と、2人以上の世帯が3割以上を占めている。



図表－29 所有関係別 世帯人員

### ③入居時期

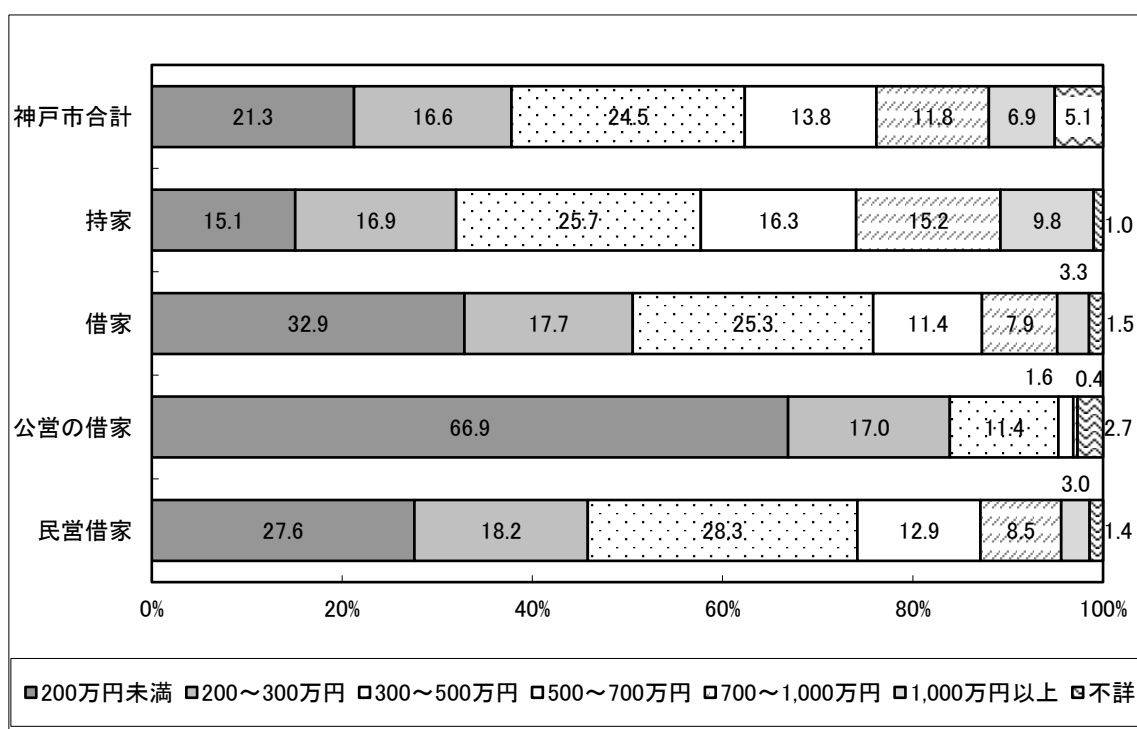
- ・ 持ち家と公営の借家は「平成3年～平成12年（14.9%）」が最も多く、「昭和55年以前（11.3%）」が続く。
- ・ 公営の借家では「平成3年～平成12年（9.2%）」が最も多く、「昭和55年以前（11.3%）」が続く。
- ・ 借家では、民間借家は「令和3年～5年9月（17.9%）」が最も多く、「平成28年～令和2年（13.7%）」が続き、持ち家や公営の借家と比べると入居時期が新しい傾向がある。



図表－30 入居時期別 住宅タイプ別住宅数

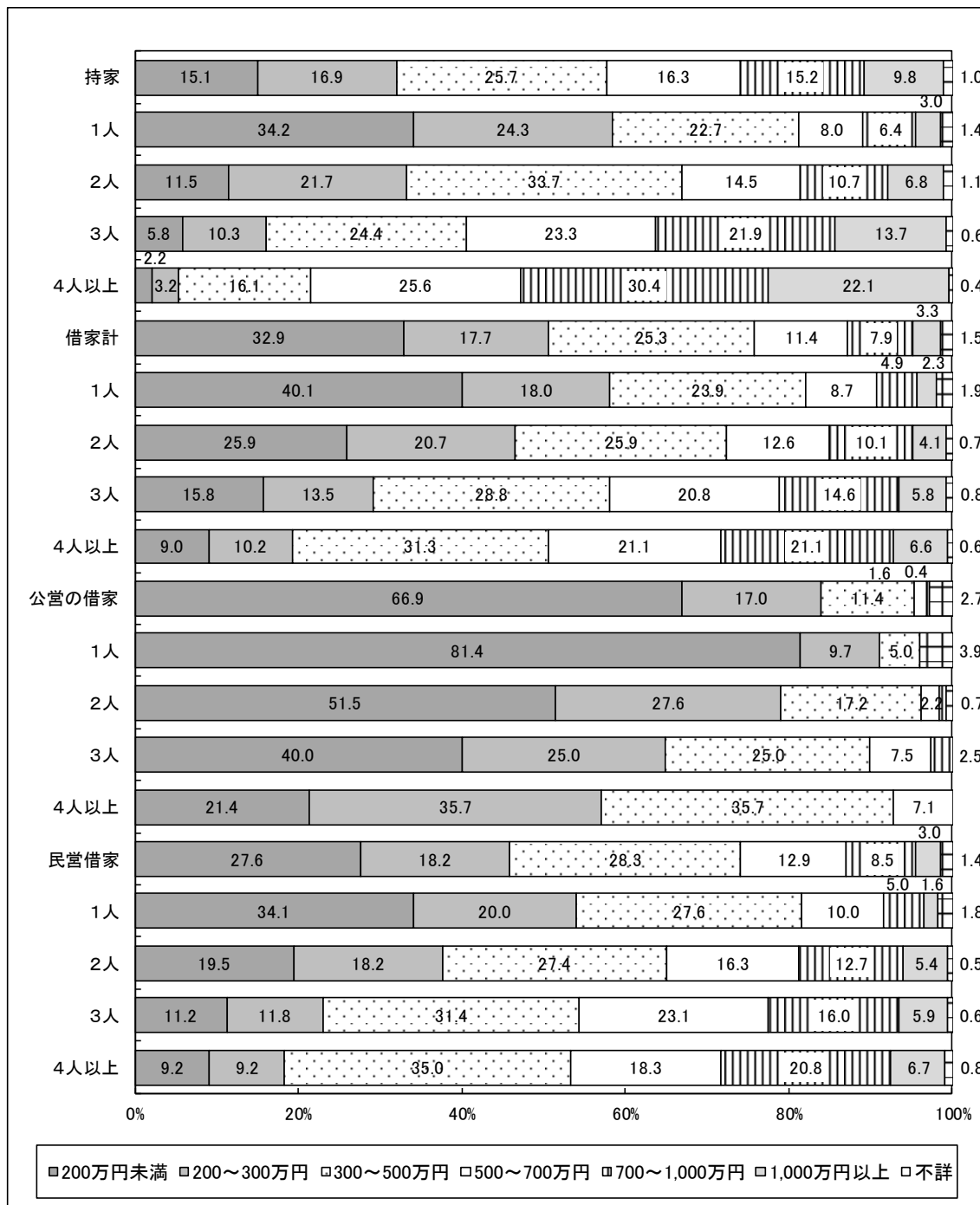
#### ④収入階級

- ・ 神戸市全体では「300～500万円（24.5%）」最も多くを占める。次いで「200万円未満（21.3%）」が続く。
- ・ 所有関係別にみると、持ち家の方が収入階級の高い世帯の割合が多い傾向にある。
- ・ 持ち家では「300～500万円（25.7%）」が最も多くを占める。
- ・ 借家では「200万円未満（32.9%）」が最も多くを占める。
- ・ 公営の借家では「200万円未満（66.9%）」が最も多くを占める。
- ・ 民営借家では「300～500万円（28.3%）」が最も多くを占める。



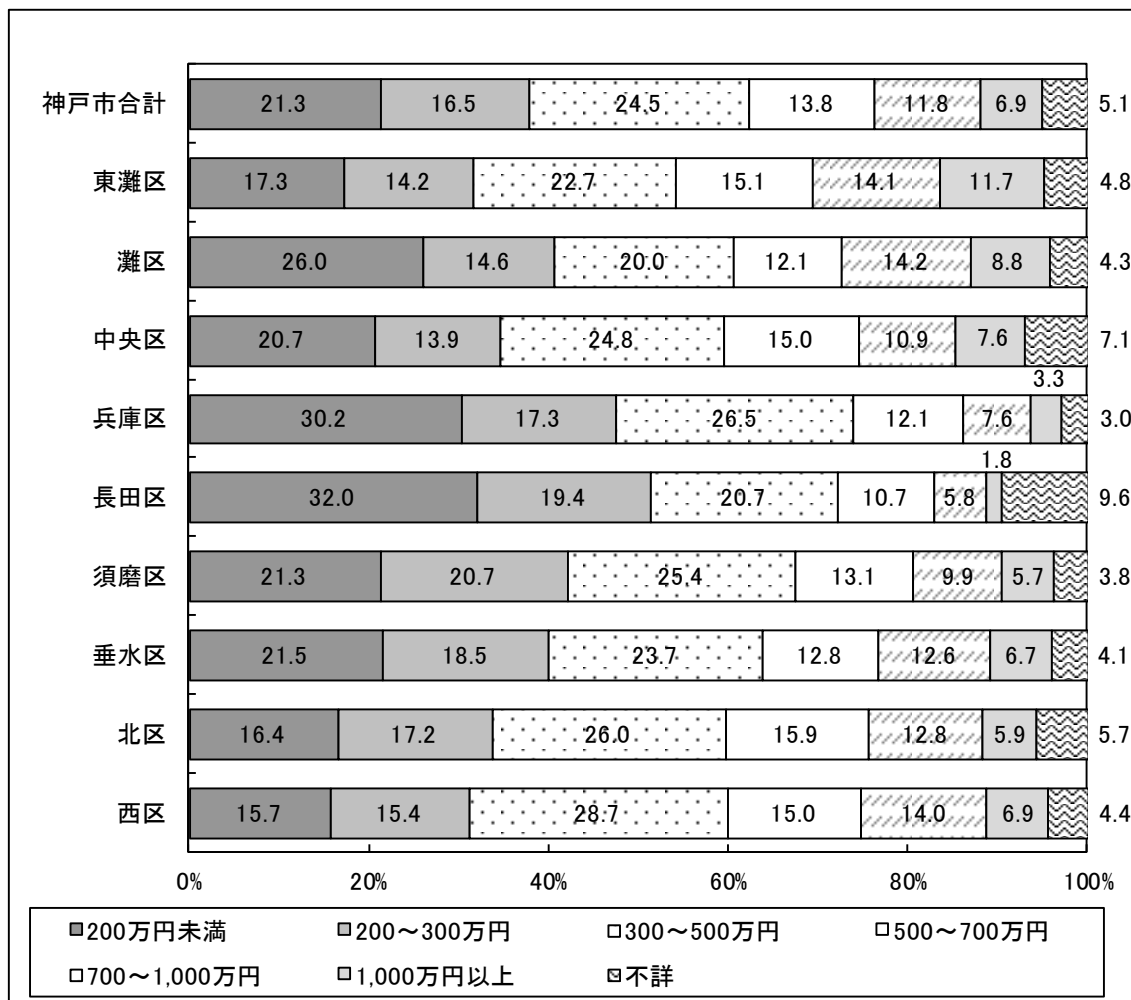
図表－ 31 所有関係別 収入階級

- ・ 世帯人員別に世帯年収をみると、持ち家・借家とも世帯人員が多いほど世帯年収が多い傾向。
- ・ 公営の借家では、1人世帯の81.4%が世帯収入200万円未満である。
- ・ 民営の借家は、世帯収入の分布が広い。



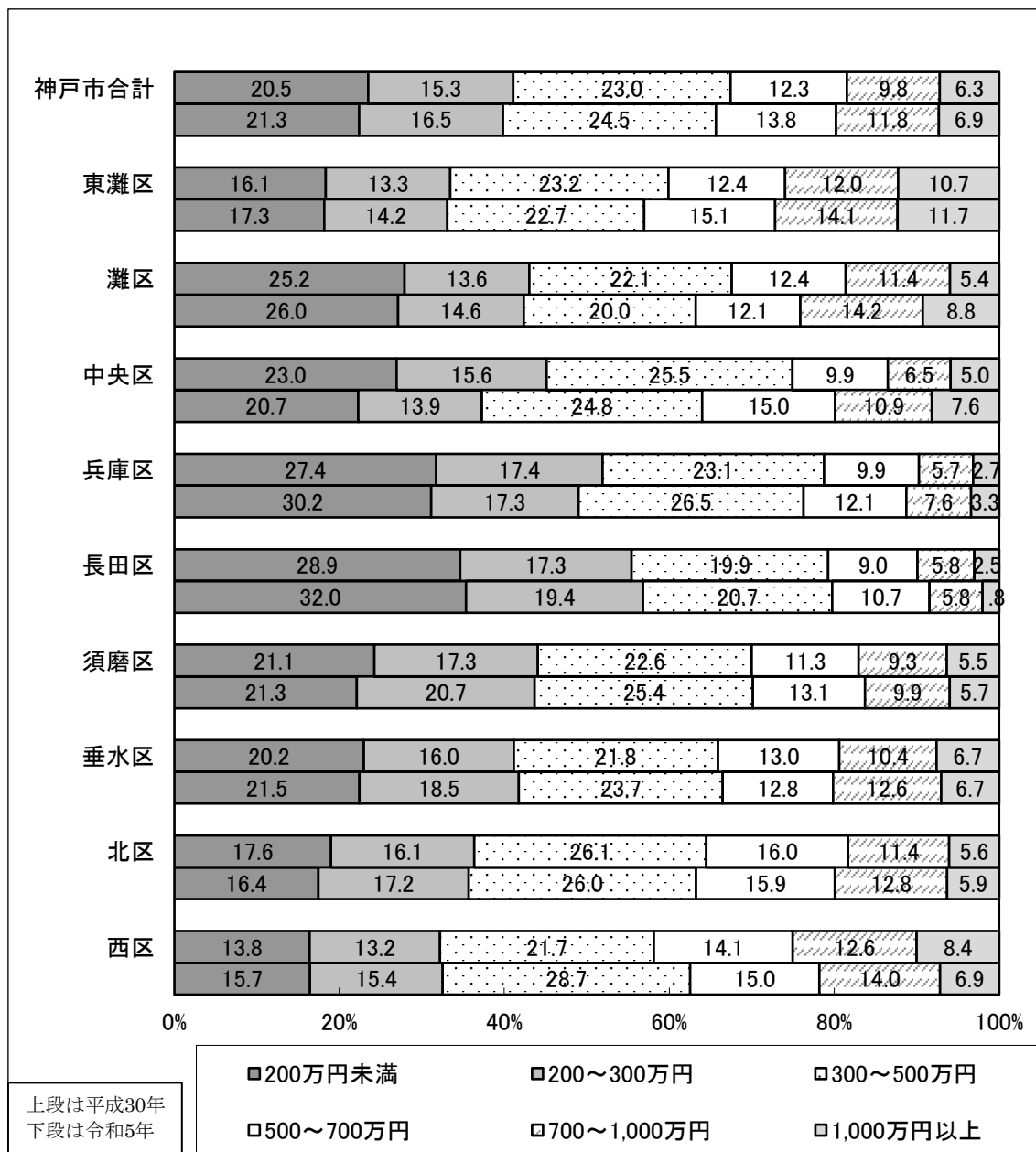
図表－ 32 所有関係・世帯人数別 収入階級

- ・ 区別でみると、300万円未満の割合は「長田区(51.4%)」が最も多く、「兵庫区(47.5%)」「須磨区(42%)」が続く。



図表一 33 区別 収入階級

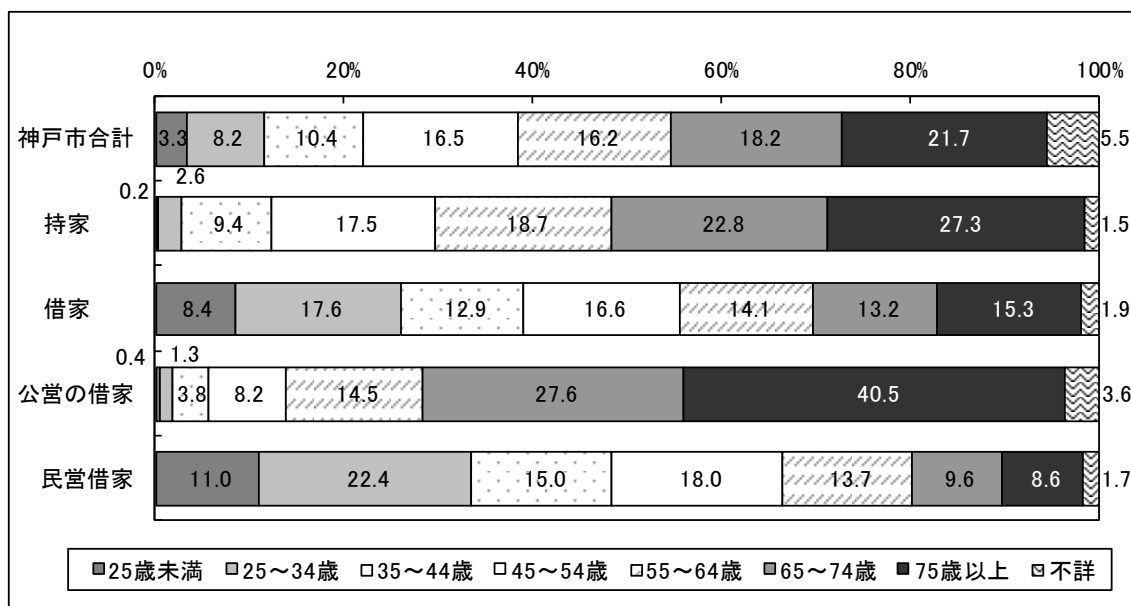
- ・ 平成30年と比較すると、700万円以上の割合が中央区で7.0ポイント上昇、灘区で6.2ポイント上昇している。



■区別 収入階級（平成30年・令和5年比較）

### ⑤世帯主年齢

- ・ 神戸市全体では「75歳以上（21.7%）」が最も多くを占める。
- ・ 持ち家では65歳以上が50.1%の半数以上を占めるのに対し、借家では55歳未満が55.5%の過半数を占める。
- ・ 公営の借家では65歳以上が68.1%を占める。
- ・ 民営借家では「25～34歳」が22.4%と最も多く、25歳未満と合わせると約3割が35歳未満の世帯である。



図表－34 世帯主年齢

## ⑥高齡世帯

- ・ 高齡世帯数は単身、夫婦ともに前回の平成30年調査から増加しており、単身世帯で31.0%、夫婦世帯で9.5%増加している。
- ・ 所有関係別では単身世帯が持ち家で48.1%増加。夫婦世帯が民間借家で42.0%増加している。

(単位:世帯数)

		神戸市	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	長田区	須磨区	垂水区	北区	西区
平成20年	高齡単身世帯	77,900	7,860	7,670	7,420	8,560	8,310	7,780	15,100	9,550	5,650
	高齡夫婦世帯	74,810	9,310	4,930	5,610	5,610	6,120	9,250	13,610	11,310	9,070
平成25年	高齡単身世帯	100,200	10,430	13,990	8,290	11,030	8,890	11,920	14,980	10,950	9,720
	高齡夫婦世帯	75,730	9,930	4,630	6,270	5,280	5,610	9,140	11,510	13,100	10,260
平成30年	高齡単身世帯	97,500	11,100	9,190	12,940	10,150	9,610	11,050	13,260	11,660	8,570
	高齡夫婦世帯	88,100	11,570	7,640	5,850	5,180	5,040	10,330	13,090	14,890	14,540
令和5年	高齡単身世帯	127,700	17,300	10,750	15,140	12,280	9,930	14,320	19,540	13,580	14,850
	高齡夫婦世帯	96,500	12,340	6,560	6,980	5,820	5,490	11,550	13,650	16,790	17,310

注1) 高齡単身世帯 65歳以上の高齡単身者の普通世帯。

注2) 高齡夫婦世帯 夫婦のいずれか一方、またはいずれもが65歳以上の夫婦のみ普通世帯。

図表一 35 区別 高齡世帯数

(単位:世帯数)

		総数	持家	借家	公営・公団・ 公社の 借家	民間借家	給与住宅
平成20年	高齡単身世帯	77,900	37,770	39,480	24,240	15,050	190
	高齡夫婦世帯	74,810	56,500	17,440	11,440	5,770	230
平成25年	高齡単身世帯	100,200	53,250	46,070	27,350	18,540	180
	高齡夫婦世帯	75,730	61,370	13,960	9,800	3,920	250
平成30年	高齡単身世帯	97,500	53,000	43,900	24,700	18,900	300
	高齡夫婦世帯	88,100	73,300	14,600	9,400	5,000	200
令和5年	高齡単身世帯	127,700	78,500	49,100	26,200	22,200	700
	高齡夫婦世帯	96,500	79,500	17,000	9,800	7,100	100
増加率 (H30-R5)	高齡単身世帯	31.0	48.1	11.8	6.1	17.5	133.3
	高齡夫婦世帯	9.5	8.5	16.4	4.3	42.0	-50.0

注1) 高齡単身世帯 65歳以上の高齡単身者の普通世帯。

注2) 高齡夫婦世帯 夫婦のいずれか一方、またはいずれもが65歳以上の夫婦のみ普通世帯。

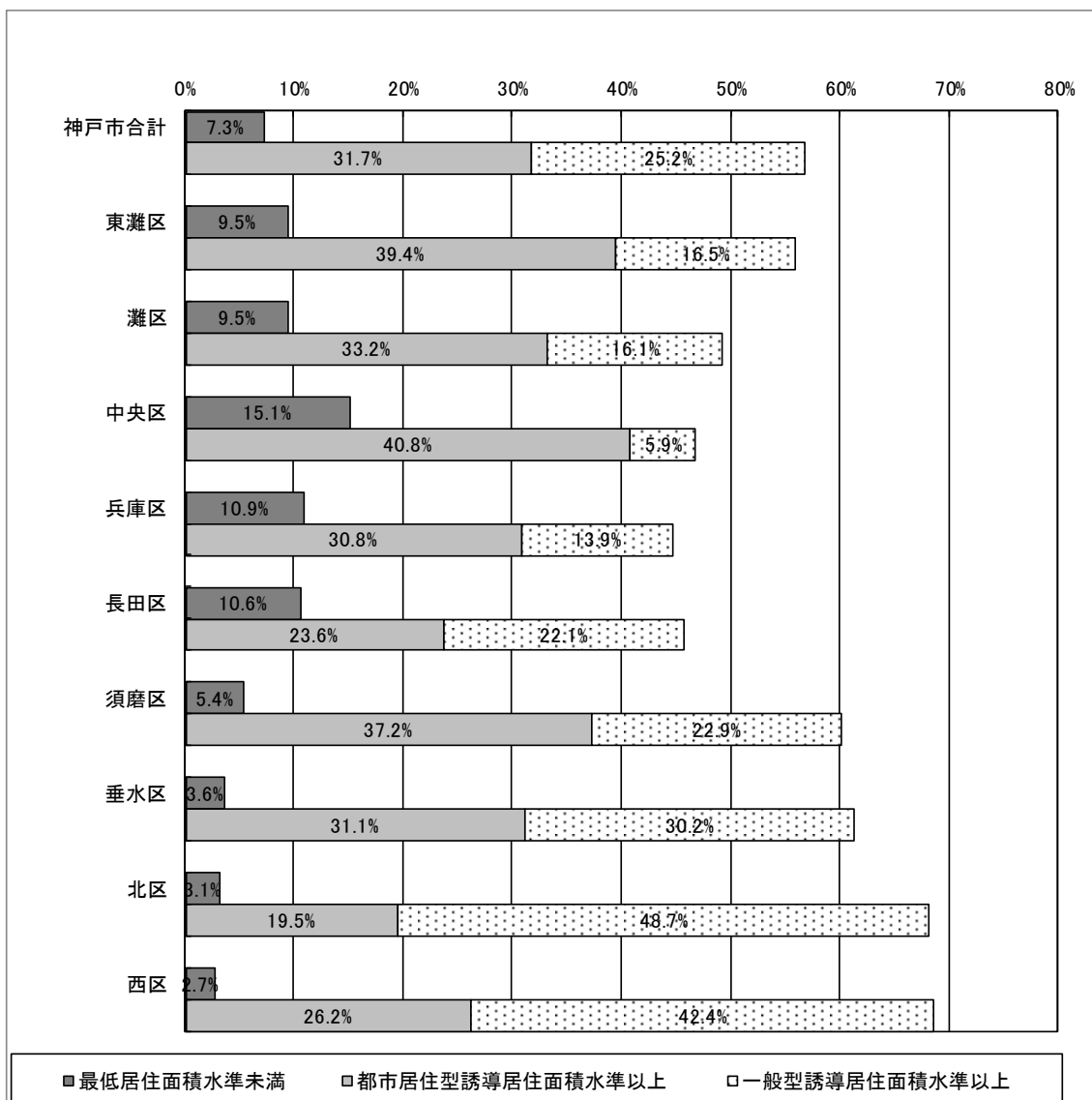
注3) 総数には「住宅以外の建物に居住」と住宅の所有の関係「不詳」を含む。

注4) 平成20年調査から「公団の借家」は「都市再生機構の借家」に変更。

図表一 36 所有関係別 高齡世帯数

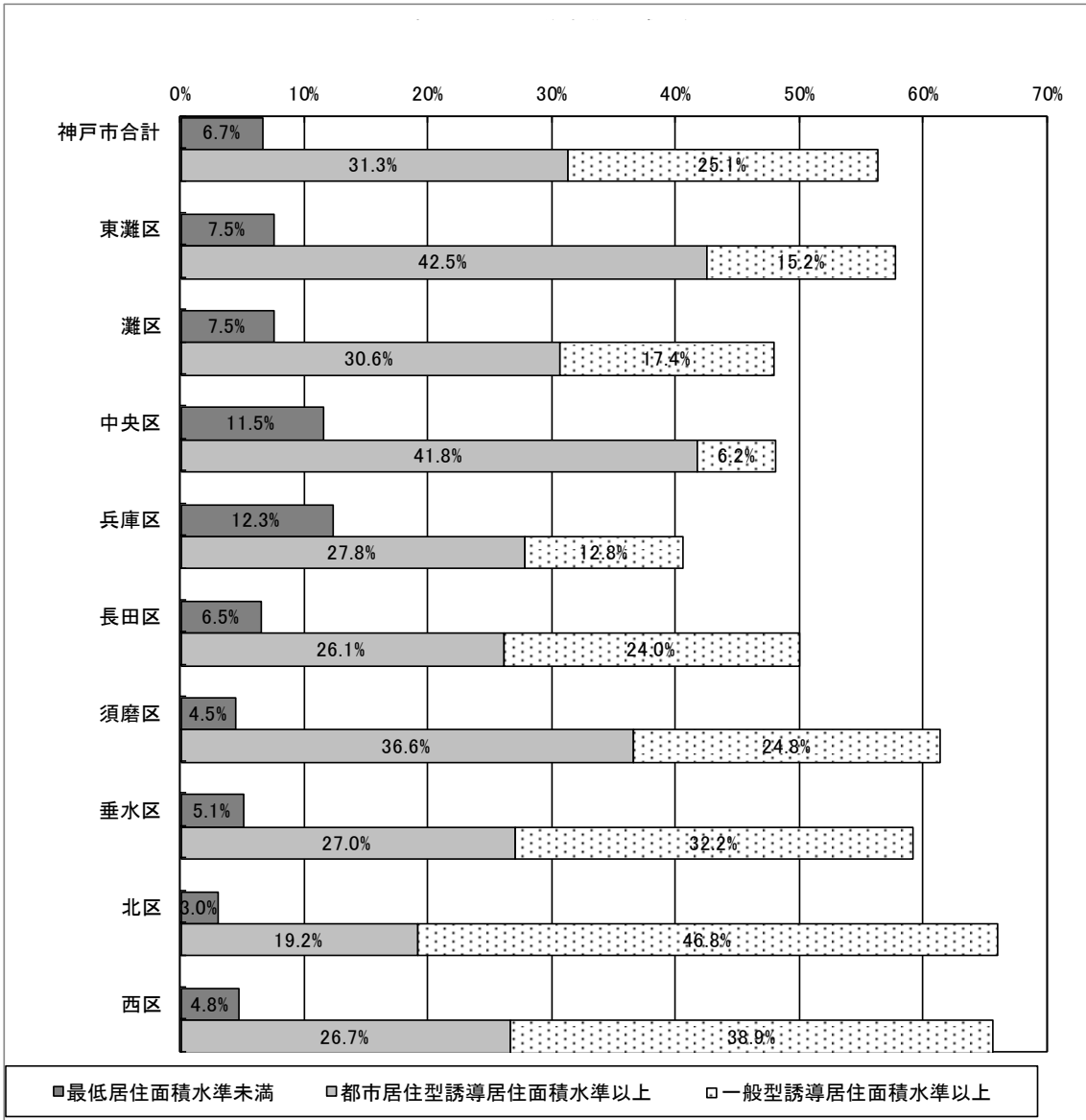
### (3) 居住水準

- ・ 神戸市全体では、居住面積が誘導居住面積水準以上の世帯は 56.9%を占める。
- ・ 区別では誘導居住面積水準以上の世帯が、須磨区、垂水区、北区、西区で 60%を超えるのに対し、灘区、中央区、兵庫区、長田区では 50%を下回る。
- ・ 最低居住面積水準未達の世帯は神戸市全体で 7.3%と平成 30 年から 0.6%増加した。区別では中央区で 15.1%と高く、次いで兵庫区で 10.9%、長田区で 10.6%となっている。

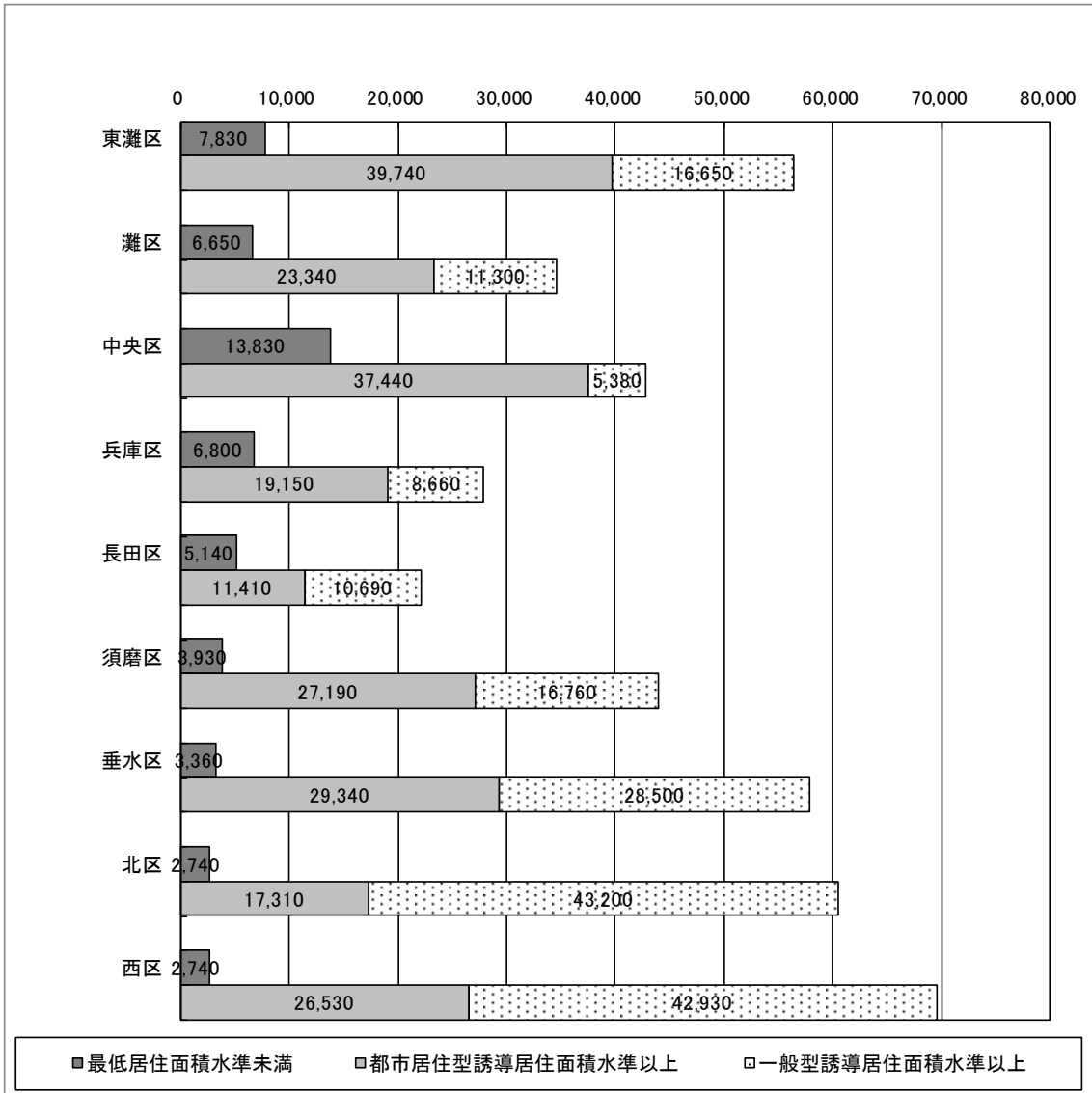


図表－ 37 区別 居住水準（令和 5 年）

- ・ 居住面積水準は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画（全国計画）（令和 3 年 3 月閣議決定）に定められた住宅の面積に関する水準で、次のように設定されている。
- ・ 最低居住面積水準  
世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。
- ・ 誘導居住面積水準  
世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。
  - ・ 都市居住型  
都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの。
  - ・ 一般型
  - ・ 都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの。

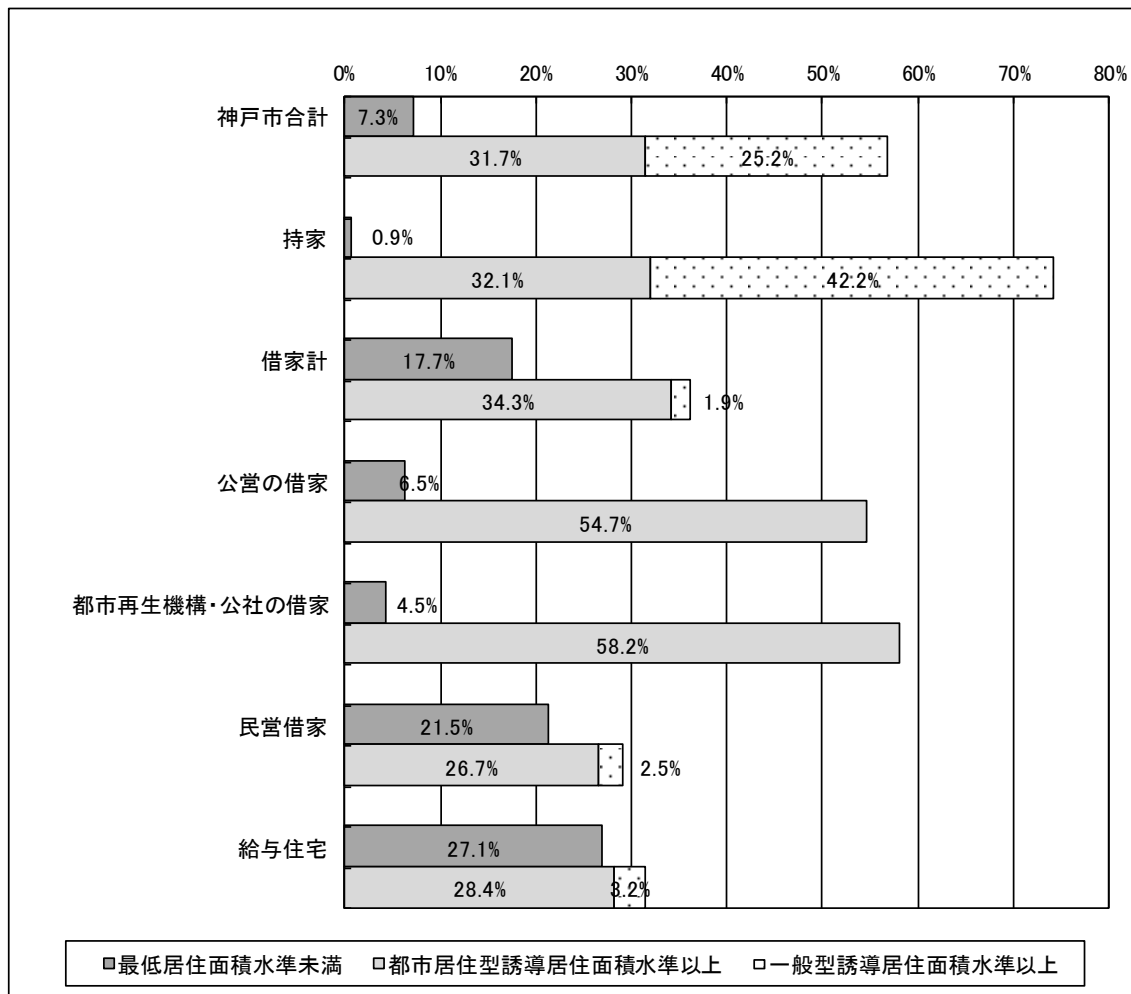


図表－ 38 区別 居住水準（平成 30 年）



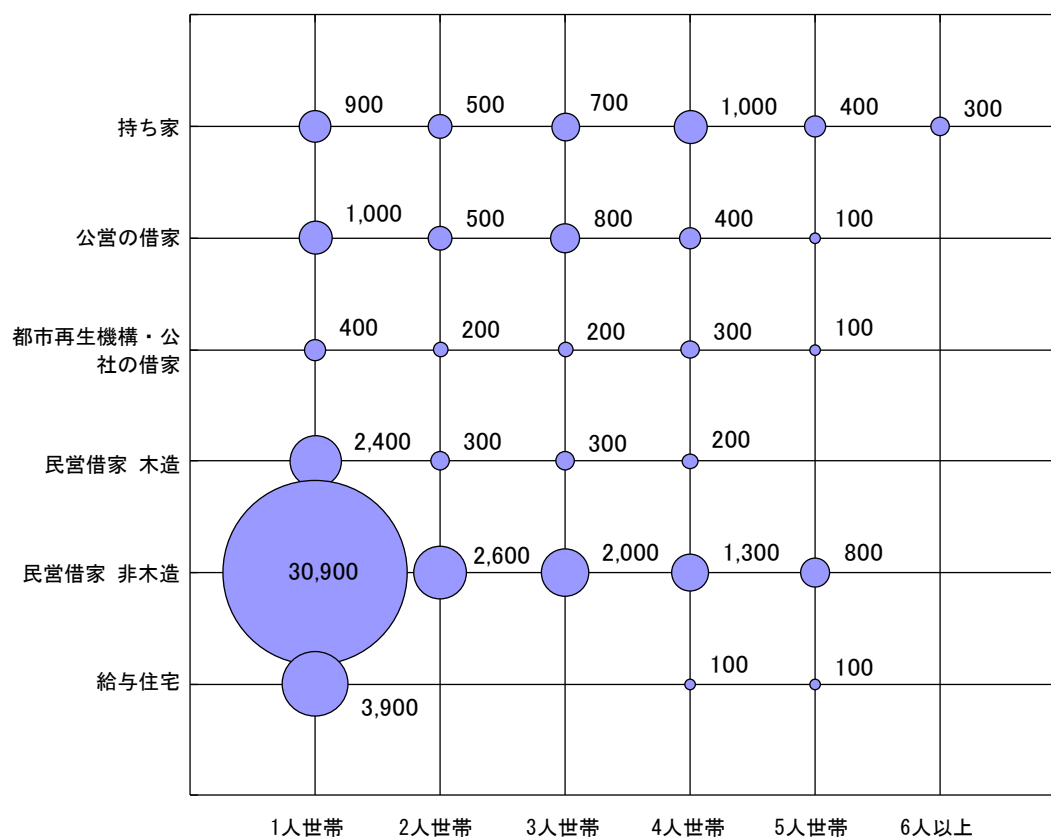
図表一 39 区別 居住水準（令和 5 年 実数）

- ・ 所有関係別にみると、持ち家の居住面積水準は高く、最低居住面積水準未達の世帯は1.0%を下回る。
- ・ 借家は一般型誘導居住面積水準以上の世帯は1.9%と低く、持ち家に比べ低い傾向にある。
- ・ 民営借家、給与住宅では最低住居面積水準未達の世帯が2割を上回る。



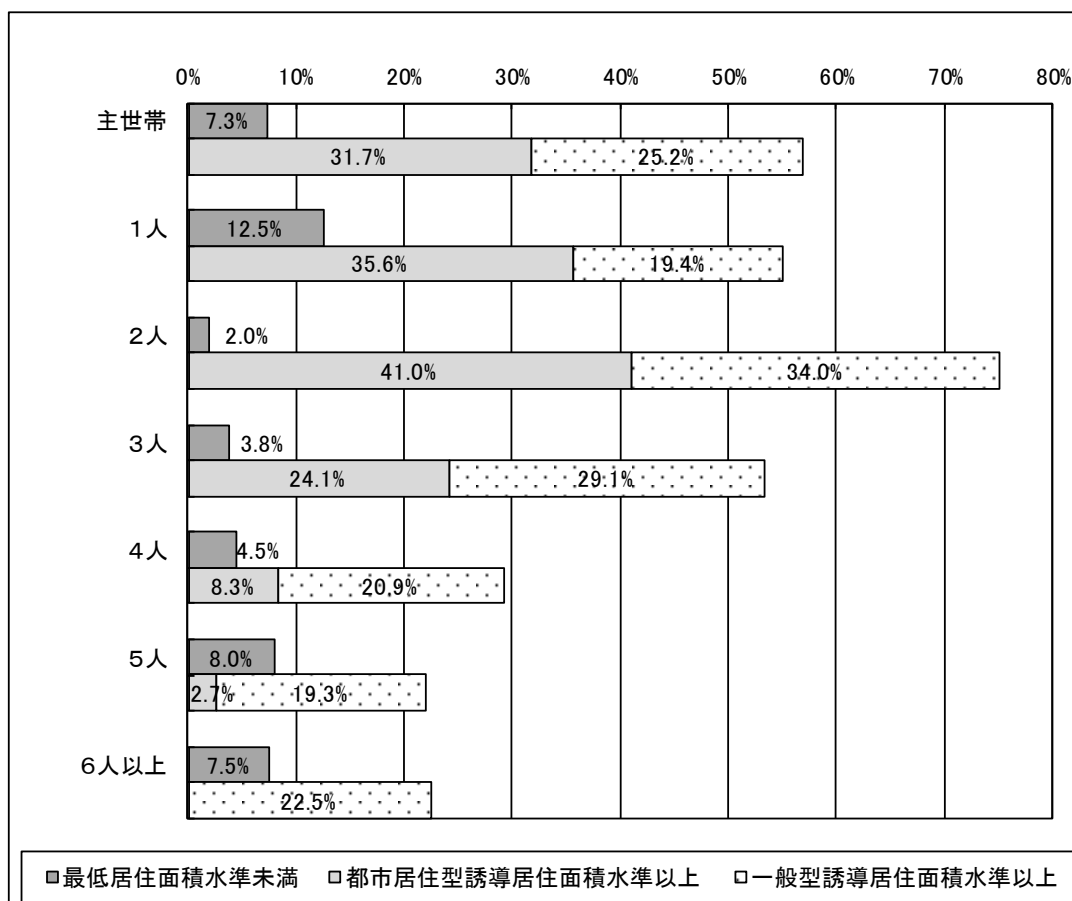
図表一 40 所有関係別 居住水準

- ・ 最低居住面積水準未達の世帯は、53,000 世帯（所有関係不詳を含む）あり、そのうち77%を占める 41,000 世帯が民営借家に居住している。
- ・ 世帯人員別にみると、非木造に居住する 1 人世帯が 30,900 世帯と、最低居住面積水準未達の世帯の 65%を占める。



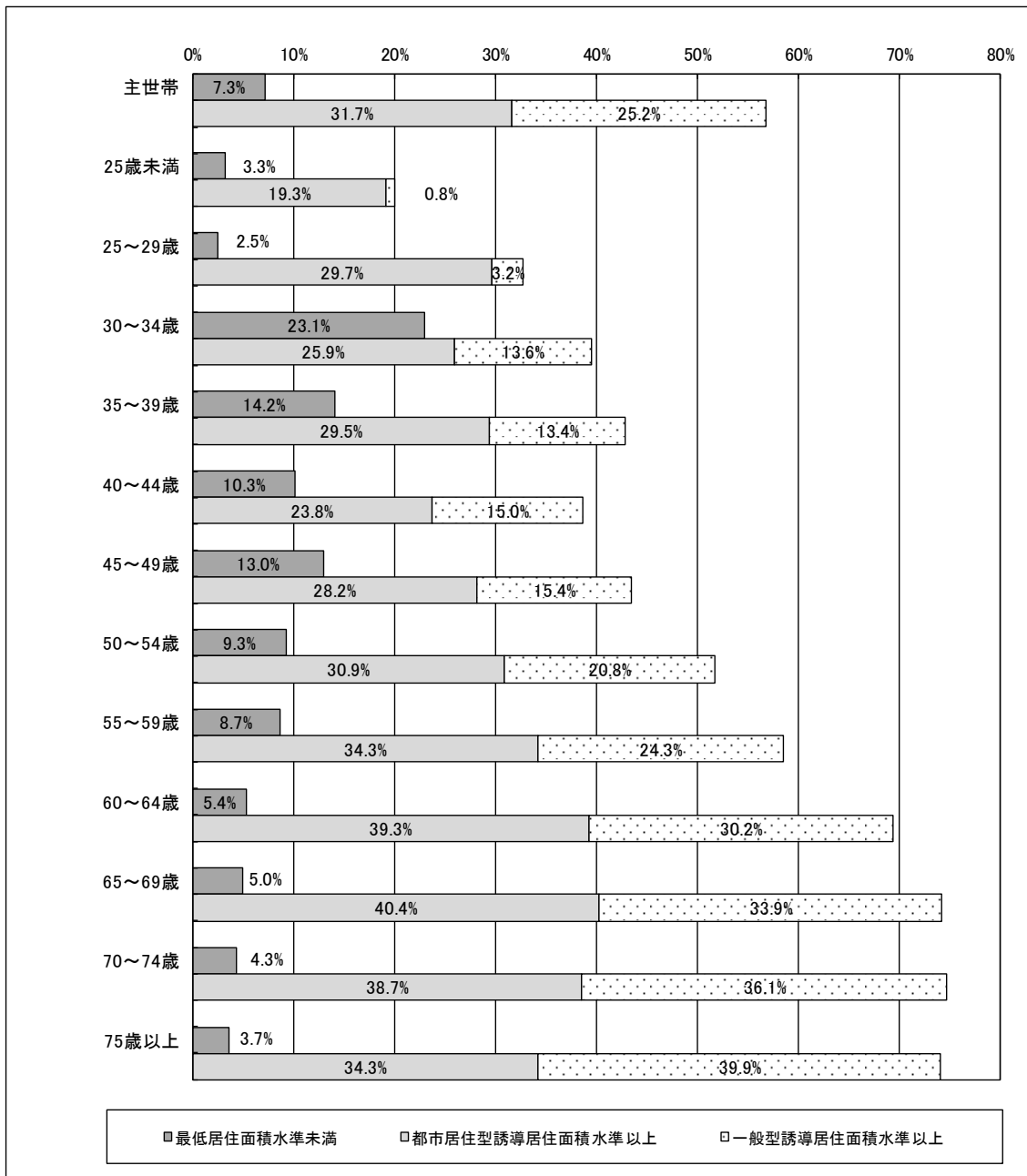
図表一 41 所有関係別 世帯人員別最低居住水準未達世帯数

- ・ 世帯人員別にみると、世帯人員が増えるにつれて、都市居住型誘導居住面積水準以上の割合が低下する。
- ・ 最低居住面積水準未達の割合は「単身世帯 12.5%」が最も多くを占める。
- ・ 世帯人員が 2 人以上の世帯では、世帯人員が多くなるほど最低居住面積水準未達の割合が多い傾向。



図表－ 42 世帯人員別 居住水準

- ・ 世帯主年齢別にみると、30～34歳の世帯の最低居住面積未達の割合が23.1%と高い。
- ・ 50歳以上の世帯では年齢が上がるにつれて、誘導居住面積水準以上の世帯の割合が増加する傾向。



図表－ 43 世帯人員別 居住水準

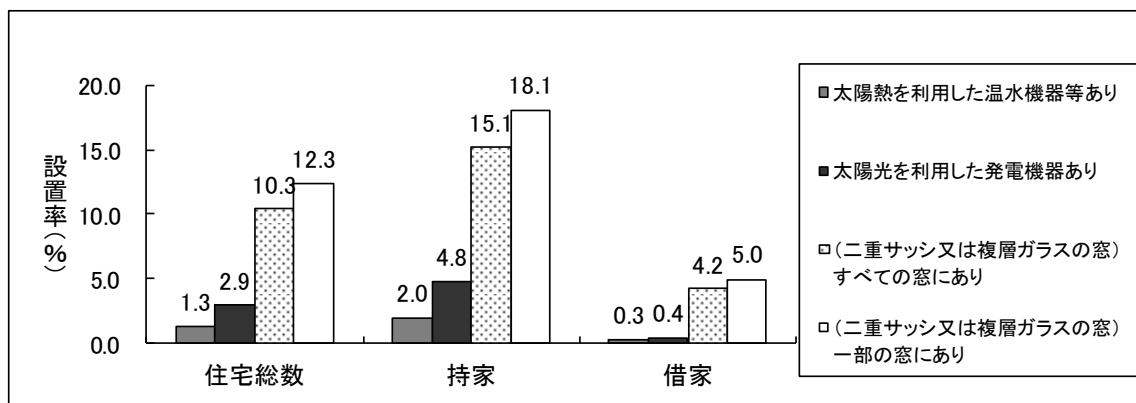
#### (4) 住宅設備

##### ① 省エネルギー設備

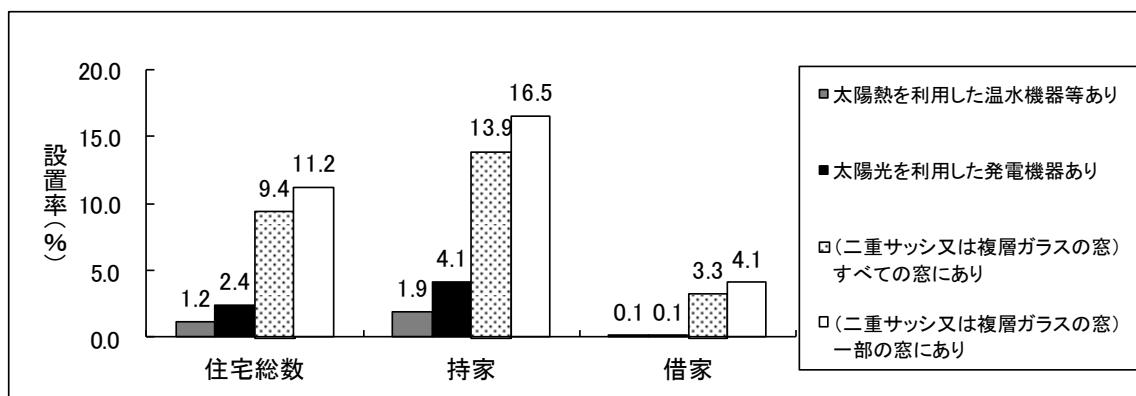
- ・ 太陽光を利用した機器、開口部の断熱化とも平成 30 年から微増している。
- ・ 開口部の断熱化については、全体の 22.6%が、二重サッシ又は複層ガラス窓を採用しており、特に持ち家での普及率が高くなっている。

	(単位: 戸)					(単位: %)				
	総数	省エネルギー設備等あり				総数	省エネルギー設備等あり			
		太陽熱を利用した温水機器等あり	太陽光を利用した発電機器あり	二重サッシ又は複層ガラスの窓			太陽熱を利用した温水機器等あり	太陽光を利用した発電機器あり	二重サッシ又は複層ガラスの窓	
			すべての窓にあり	一部の窓にあり				すべての窓にあり	一部の窓にあり	
住宅総数	730,600	9,200	21,500	75,500	90,200	100.0	1.3	2.9	10.3	12.3
持家	423,700	8,400	20,300	64,000	76,500	100.0	2.0	4.8	15.1	18.1
借家計	278,100	800	1,200	11,600	13,800	100.0	0.3	0.4	4.2	5.0
公営借家	44,800	-	0	300	700	100.0	-	0.0	0.7	1.6
公団公社借家	26,800	100	-	800	700	100.0	0.4	-	3.0	2.6
民間借家計	191,000	700	1,000	9,900	11,500	100.0	0.4	0.5	5.2	6.0
民間借家(木造)	21,200	100	200	1,600	1,500	100.0	0.5	0.9	7.5	7.1
民間借家(非木造)	169,700	600	800	8,300	10,100	100.0	0.4	0.5	4.9	6.0
給与住宅	15,500	100	200	500	900	100.0	0.6	1.3	3.2	5.8

注) 総数には不詳を含む。

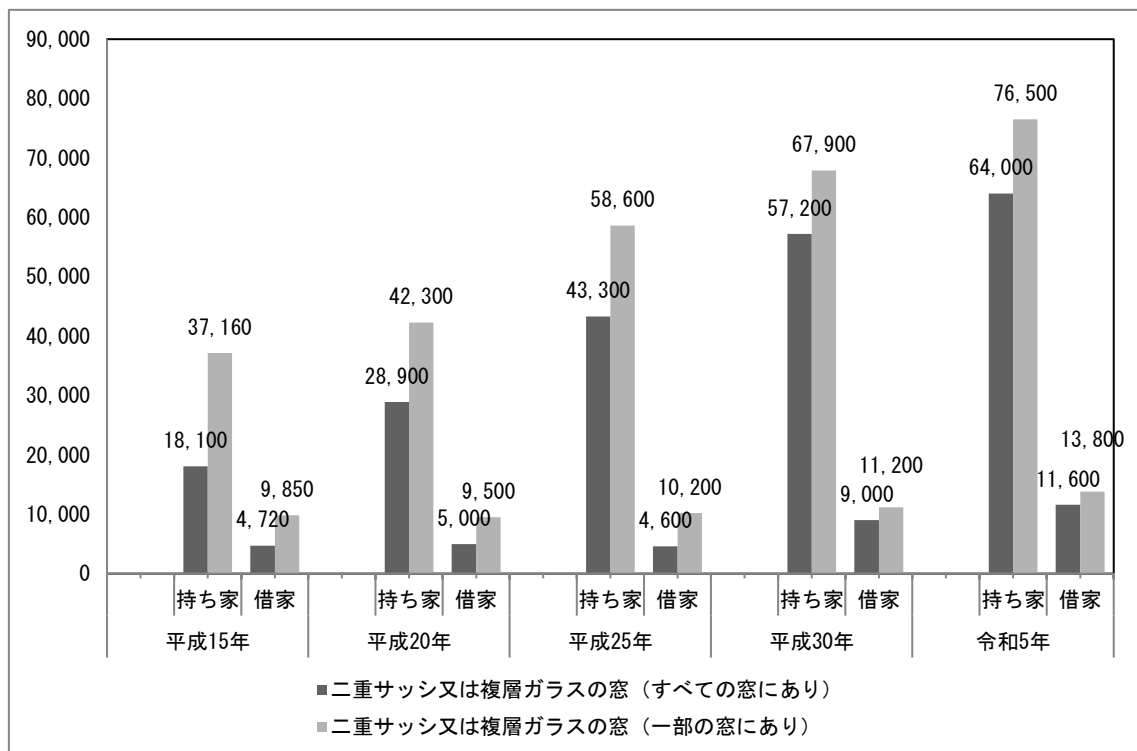


図表 44 所有関係別 省エネルギー設備等の状況 (令和 5 年)



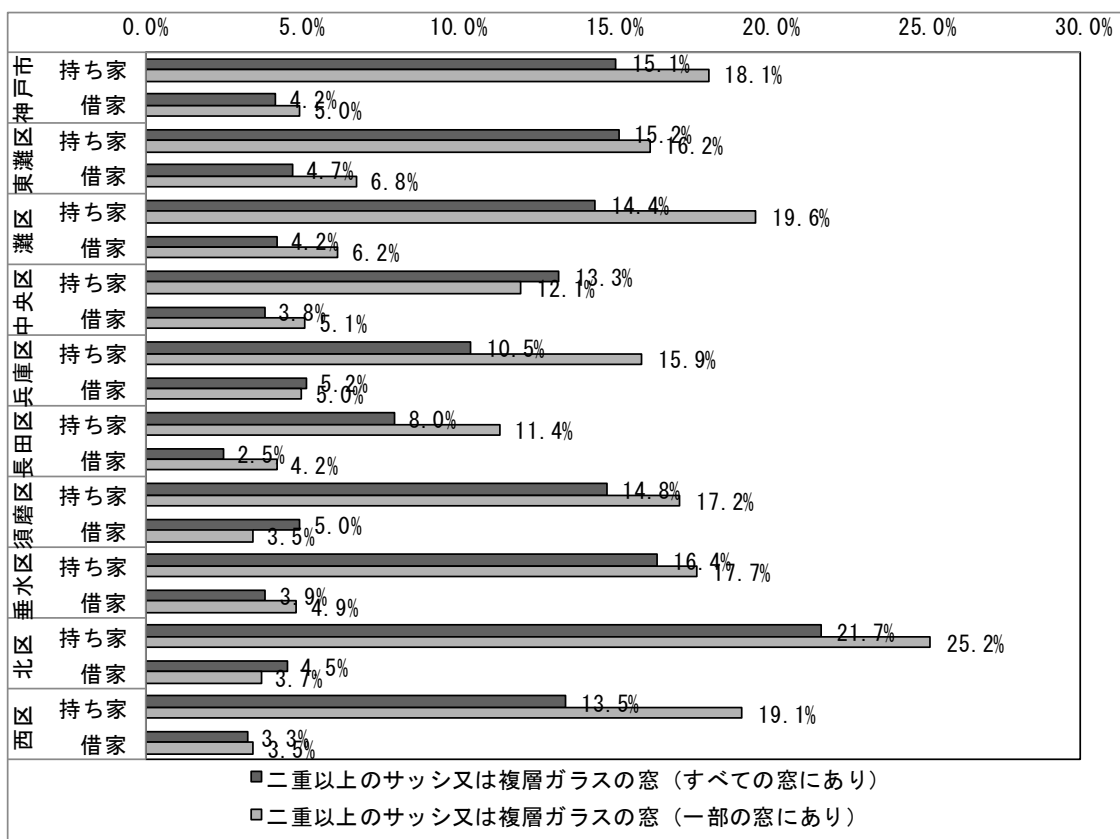
所有関係別 省エネルギー設備等の状況 (平成 30 年)

- 開口部の断熱化について推移をみると、持ち家・借家とも増加傾向にあるが、持ち家での採用が借家と比べて進んでいる。



図表ー 45-1 開口部の断熱化の推移

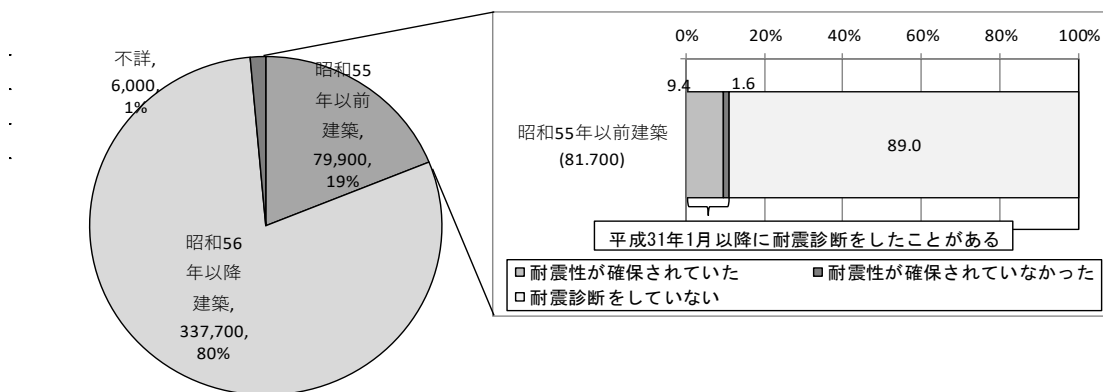
- 開口部の断熱化の状況を区別に見ると、北区において持ち家の「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓（すべての窓にあり）」が21.7%「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓（一部の窓にあり）」が25.2%と最も多くを占め、比較的寒い地域での断熱化が進んでいる。



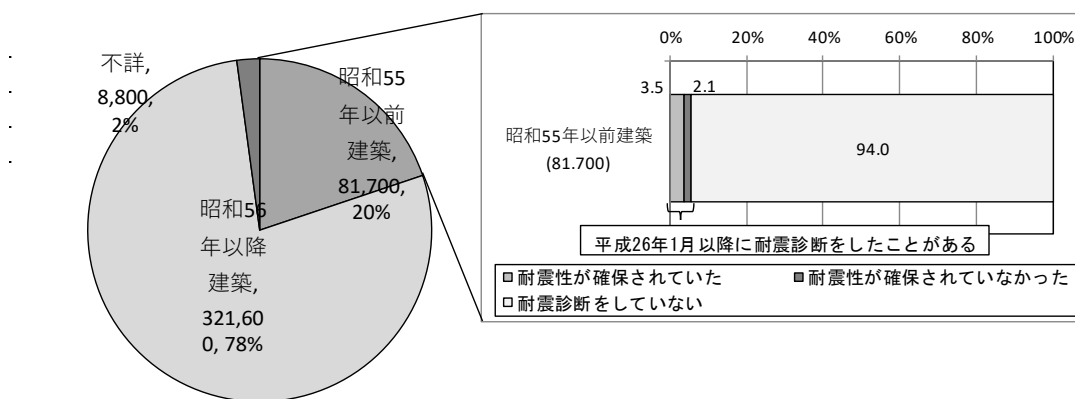
図表-45-2 開口部の断熱化の区別の状況

## ②耐震診断・耐震工事

- ・ 持ち家のうち、旧耐震のストック状況。昭和55年以前に建築された住戸のうち、平成31年1月以降に耐震診断をしたことがある住宅は11%
- ・ 耐震診断の結果、耐震性が確保されていた住戸は9.4%で、耐震性が確保されていなかった住宅は1.6%である。



図表一 46 持ち家の耐震診断の状況 (令和5年)



参考 持ち家の耐震診断の状況 (平成30年)

- ・ 持ち家のうち、耐震工事を行っている住宅は、木造の方が高い傾向がみられる。
- ・ 工事の内容は「壁の新設・補強」が多い。

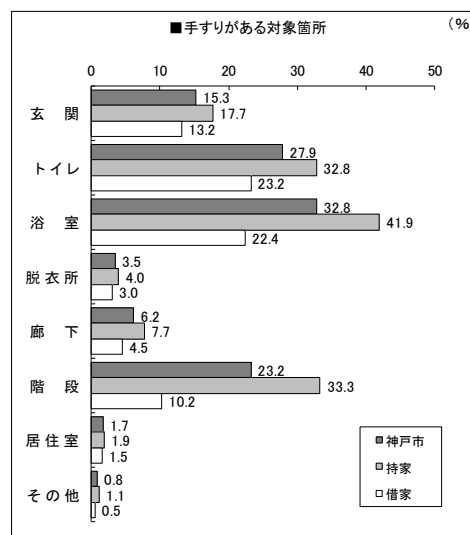
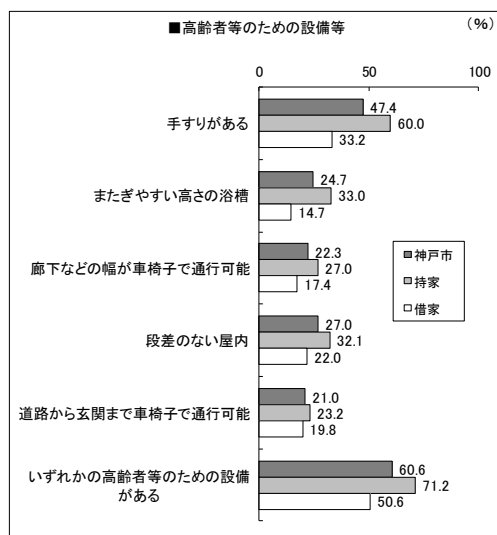
		総数	耐震改修工事をした					耐震工事はして いない	
			総数	壁の新設・補強	筋かいの設置	基礎の補強	金具による補強		その他
持家総数	戸数	423,700	6,100	3,200	1,900	2,000	2,400	1,200	417,600
	(%)	100.0	1.4	0.8	0.4	0.5	0.6	0.3	98.6
木造	戸数	199,800	5,100	2,600	1,800	1,800	2,200	1,000	194,700
	(%)	100.0	2.6	1.3	0.9	0.9	1.1	0.5	97.4
非木造	戸数	223,400	900	600	100	200	200	200	222,400
	(%)	100.0	0.4	0.3	0.0	0.1	0.1	0.1	99.6

注) 工事の内容は複数回答のため、内訳の合計とは必ずしも一致しない。

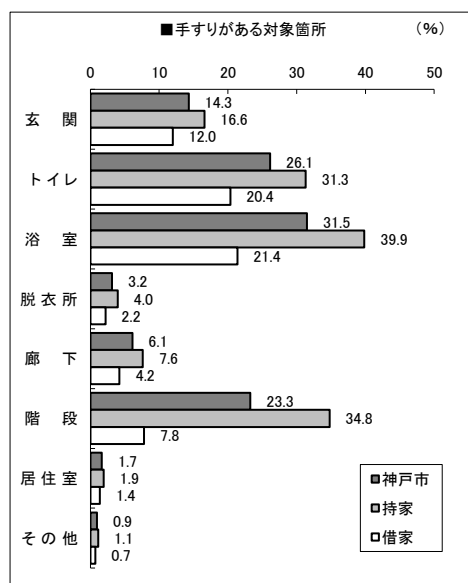
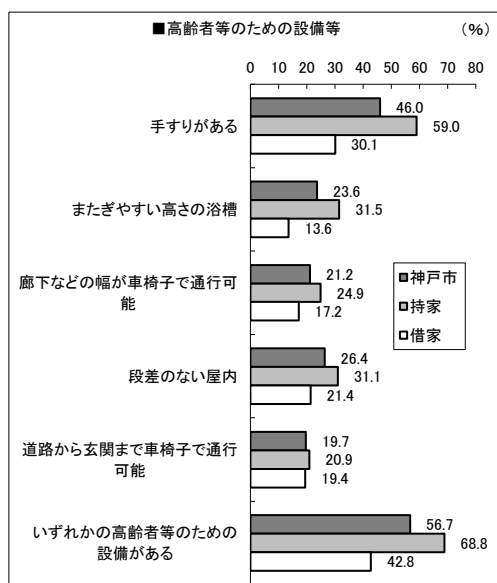
図表－ 47 持ち家の構造別 耐震工事の状況

### ③バリアフリー化の状況

- ・ 高齢者に配慮したバリアフリー化の状況では、「いずれかの高齢者等のための設備がある」住宅は60.6%であり、平成30年（56.7%）から3.9ポイント増加した。
- ・ 高齢者等のための設備等を備えた住宅の割合は増加傾向にある。



図表一 48 持ち家・借家別 バリアフリー対応の状況



平成30年 持ち家・借家別 バリアフリー対応の状況

- ・ 65 歳以上の世帯員のいる主世帯総数に対して、一定のバリアフリー化がされている住戸の割合は 57.0%で、平成 30 年（49.6%）から 7.4 ポイント上昇し、半数を超えた。
- ・ 高度のバリアフリー化がされている住宅は 16.6%で、平成 30 年調査（13.3%）から 3.3 ポイント上昇した。

	戸数	(%)
65歳以上の世帯員のいる主世帯総数	311,400	
一定のバリアフリー化	155,100	57.0
うち高度のバリアフリー化	45,200	16.6

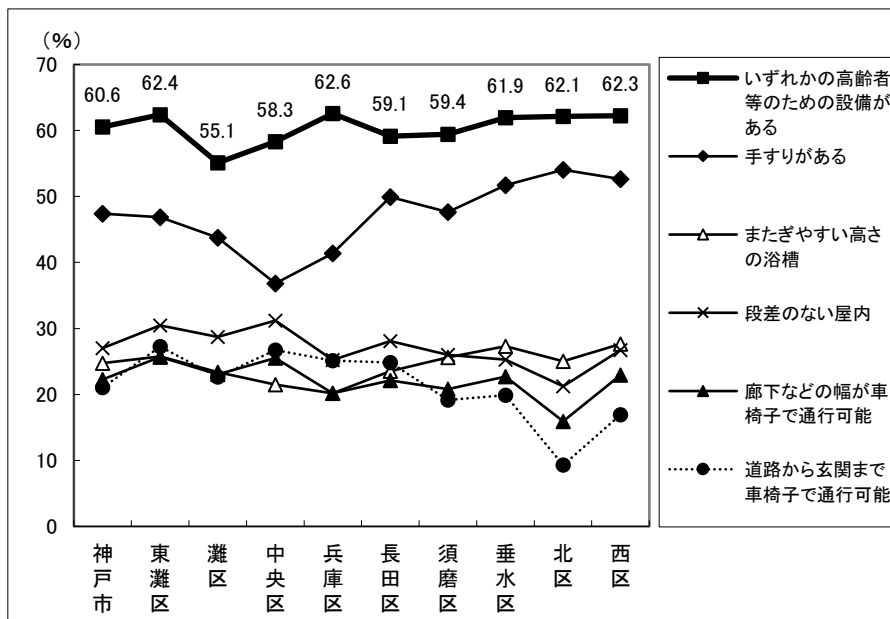
図表－ 49 65 歳以上の世帯員のいる世帯のバリアフリー化の割合

	戸数	(%)
65歳以上の世帯員のいる主世帯総数	272,200	
一定のバリアフリー化	135,100	49.6
うち高度のバリアフリー化	36,100	13.3

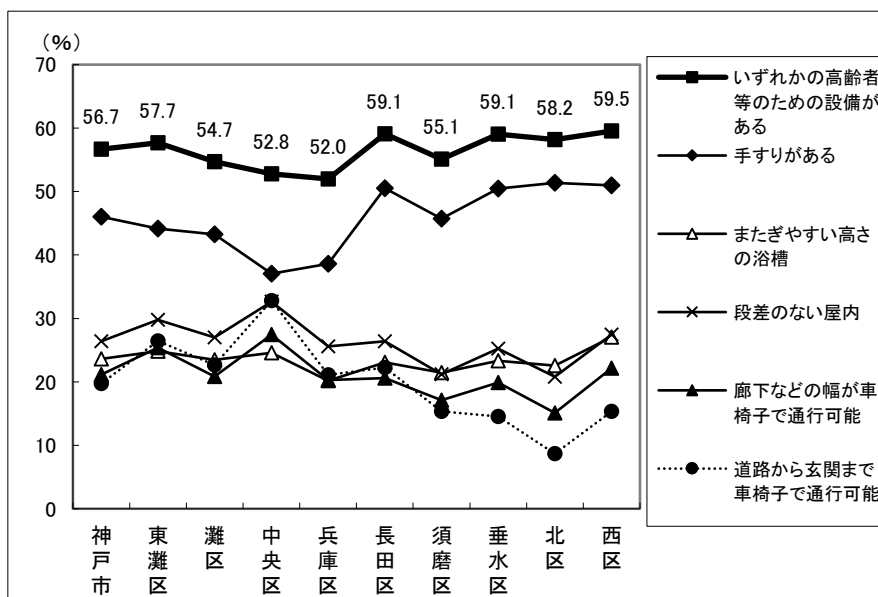
平成 30 年 65 歳以上の世帯員のいる世帯のバリアフリー化の割合

注) 一定のバリアフリー化：2 箇所以上の手すりの設置、屋内の段差解消のいずれかに該当するもの  
 高度のバリアフリー化：2 箇所以上の手すりの設置、屋内の段差解消、車いすで通行可能な廊下幅のすべてに該当するもの

- ・ 神戸市全体では、何らかのバリアフリー化が行われている割合が 6 割を超えている。
- ・ 区別で見ると、すべての区で何らかのバリアフリー化が行われている割合が 5 割を超えており、東灘区、兵庫区、垂水区、北区、西区が 6 割を超えている。
- ・ 中央区では、「手すりがある」の割合が全区で最も低いが、「段差のない屋内」の割合は全区で最も高い。
- ・ 北区では、「道路から玄関まで車いすで通行可能」の割合が全区で最も低い。

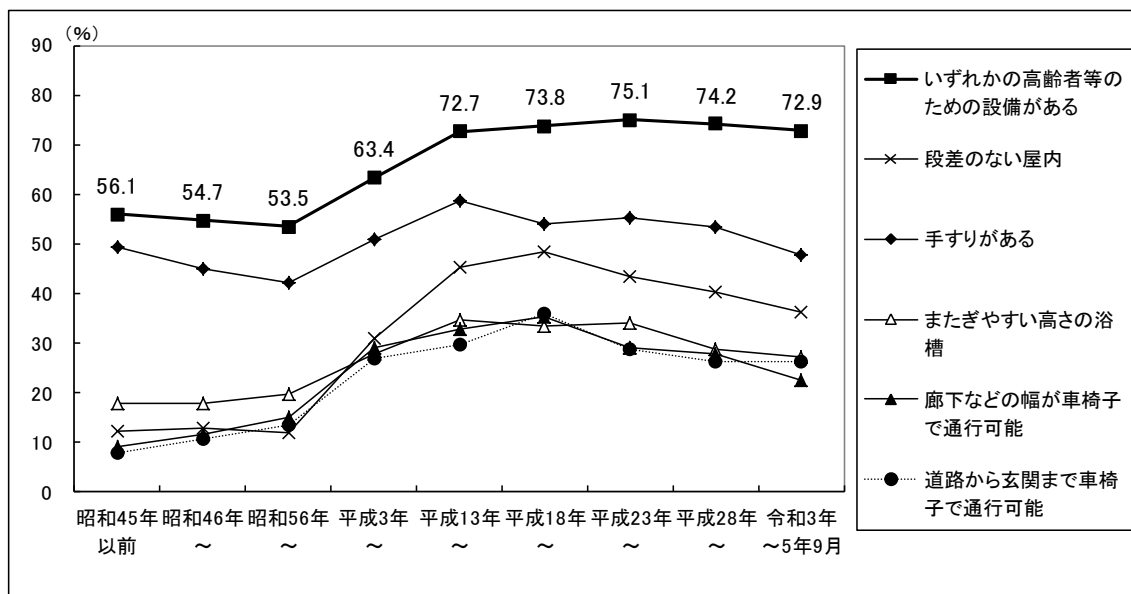


図表－ 50 区別 バリアフリー対応の状況



平成 30 年 区別 バリアフリー化の状況

- ・ 建築時期別では、平成13年以降に建てられた住宅での対応が進んでおり、7割を超えている。



図表-51 建築時期別 バリアフリー対応の状況

- ・ エレベーターの設置状況は非木造が67.4%で、そのうち高齢者対応型となっている共同住宅は27.7%を占めている。

	戸数	(%)
共同住宅	455,300	100.0
木造	13,400	2.9
非木造	441,900	97.1
うちエレベーターあり	306,900	67.4
うち高齢者対応型	126,000	27.7

図表-52 構造別 共同住宅のエレベーター等の状況

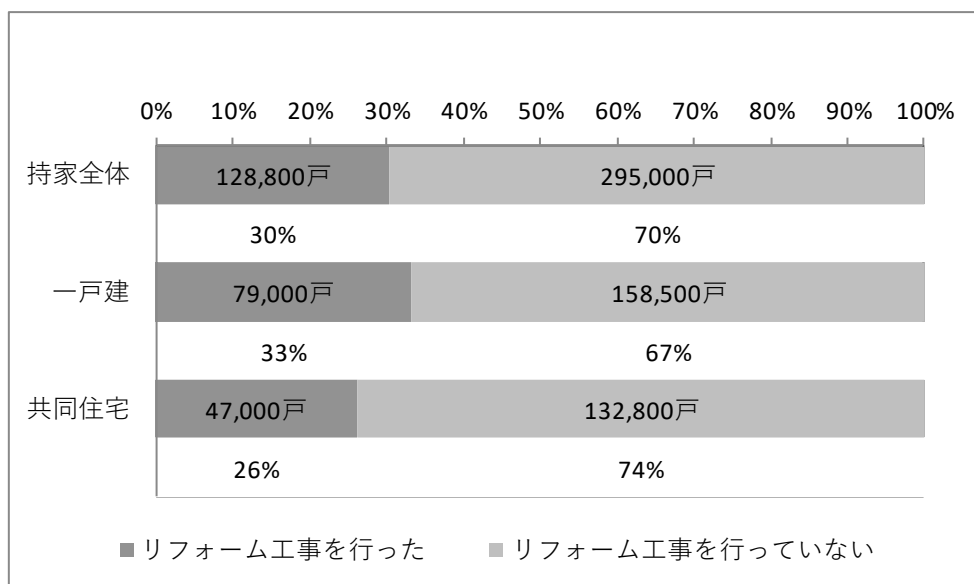
#### ④増改築・リフォーム工事

- ・ 持ち家のうち、平成 31 年 1 月以降に何らかの増改築・改修工事を行っている住宅は 30.2%で、128,000 戸である。
- ・ 工事の内訳としては、「台所・トイレ・浴室・洗面所（18.0%）」が最も多くを占め、「屋根・外壁等（12.6%）」が続く。

持家 総数	戸数 (%)	総数	増改築・改修工事等をした							増改築・ 改修工事 等をして いない	
			総数	増築・間 取りの変 更	台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事	天井・壁・床等の内装の改修工事	屋根・外壁等の改修工事	壁・柱・基礎等の補強工事	窓・壁等の断熱・結露防止工事		その他の工事
		423,700	128,000	11,200	76,400	38,900	53,400	6,600	12,000	43,500	295,800
		100.0%	30.2%	2.6%	18.0%	9.2%	12.6%	1.6%	2.8%	10.3%	69.8%

図表－ 53 増改築・改修工事の内容

- ・ 「リフォーム工事を行った」（増改築・改修工事、高齢者のための設備の工事、耐震改修工事のいずれかを行った）住宅は、一戸建てが 33%、共同住宅が 26%で一戸建ての方が、実施率が高い。



図表－ 54 持ち家の建て方別 リフォーム工事の状況

## (5) 住環境

### ① 道路の状況

- ・ 住宅全体では、敷地が「4m未満」の道路にしか接していない住宅は 25.2%を占める。
- ・ 敷地が 4m以上の道路に接している住宅は 536,800 戸である。
- ・ 敷地が道路に接していない住宅は、住宅全体では 9,500 戸である。

(単位:戸)

	敷地が道路に接していない	幅員2m未満	2~4m未満	4~6m未満	6~10m未満	10m以上	総数
住宅総数	6,300	34,500	158,100	246,500	148,600	113,600	707,600
	9,500	34,300	150,000	256,900	164,000	115,900	730,600
専用住宅	6,200	34,200	156,400	243,800	146,700	112,400	699,700
	9,500	34,000	148,800	255,200	162,400	115,200	725,100
持家	3,000	21,600	90,800	151,200	84,000	54,900	405,500
	5,000	21,000	84,700	159,800	93,100	55,700	419,300
借家	3,000	10,800	59,600	85,300	59,500	55,500	273,600
	3,700	10,400	56,000	86,700	64,600	56,300	277,600
公営の借家	-	200	7,600	14,000	12,700	14,100	48,500
	-	300	6,100	11,700	13,300	13,400	44,800
都市再生機構・会社の借家	-	500	9,200	6,800	5,500	6,300	28,400
	-	100	6,400	7,200	6,100	6,900	26,800
民営借家	1,700	9,700	41,400	61,200	37,300	33,400	184,700
	3,200	9,600	41,300	62,100	41,400	33,100	190,700
給与住宅	1,300	300	1,400	3,200	4,000	1,700	11,900
	500	300	2,100	5,700	3,800	2,900	15,300

注) 上段は平成30年調査、下段は令和5年調査を示す。

図表 - 55 所有関係別 道路の状況別住宅数

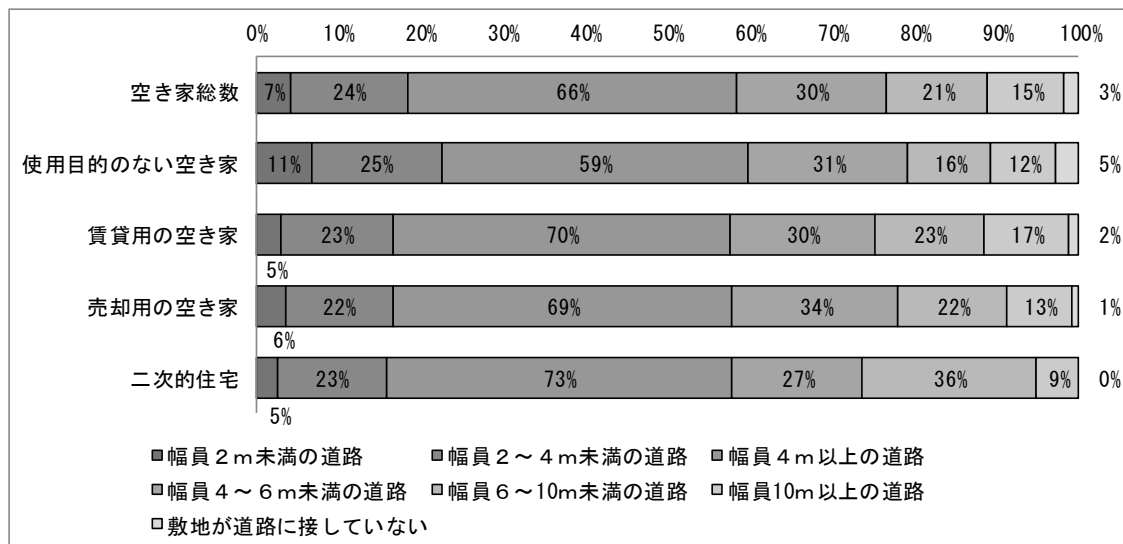
(単位:%)

	敷地が道路に接していない	幅員2m未満	2~4m未満	4~6m未満	6~10m未満	10m以上	総数
住宅総数	0.9	4.9	22.3	34.8	21.0	16.1	100.0
	1.3	4.7	20.5	35.2	22.4	15.9	100.0
専用住宅	0.9	4.9	22.4	34.8	21.0	16.1	100.0
	1.3	4.7	20.5	35.2	22.4	15.9	100.0
持家	0.7	5.3	22.4	37.3	20.7	13.5	100.0
	1.2	5.0	20.2	38.1	22.2	13.3	100.0
借家	1.1	3.9	21.8	31.2	21.7	20.3	100.0
	1.3	3.7	20.2	31.2	23.3	20.3	100.0
公営の借家	-	0.4	15.7	28.9	26.2	29.1	100.0
	-	0.7	13.6	26.1	29.7	29.9	100.0
都市再生機構・会社の借家	-	1.8	32.4	23.9	19.4	22.2	100.0
	-	0.4	23.9	26.9	22.8	25.7	100.0
民営借家	0.9	5.3	22.4	33.1	20.2	18.1	100.0
	1.7	5.0	21.7	32.6	21.7	17.4	100.0
給与住宅	10.9	2.5	11.8	26.9	33.6	14.3	100.0
	3.3	2.0	13.7	37.3	24.8	19.0	100.0

注) 上段は平成30年調査、下段は令和5年調査を示す。

図表 - 56 所有関係別 道路の状況別住宅数の構成比

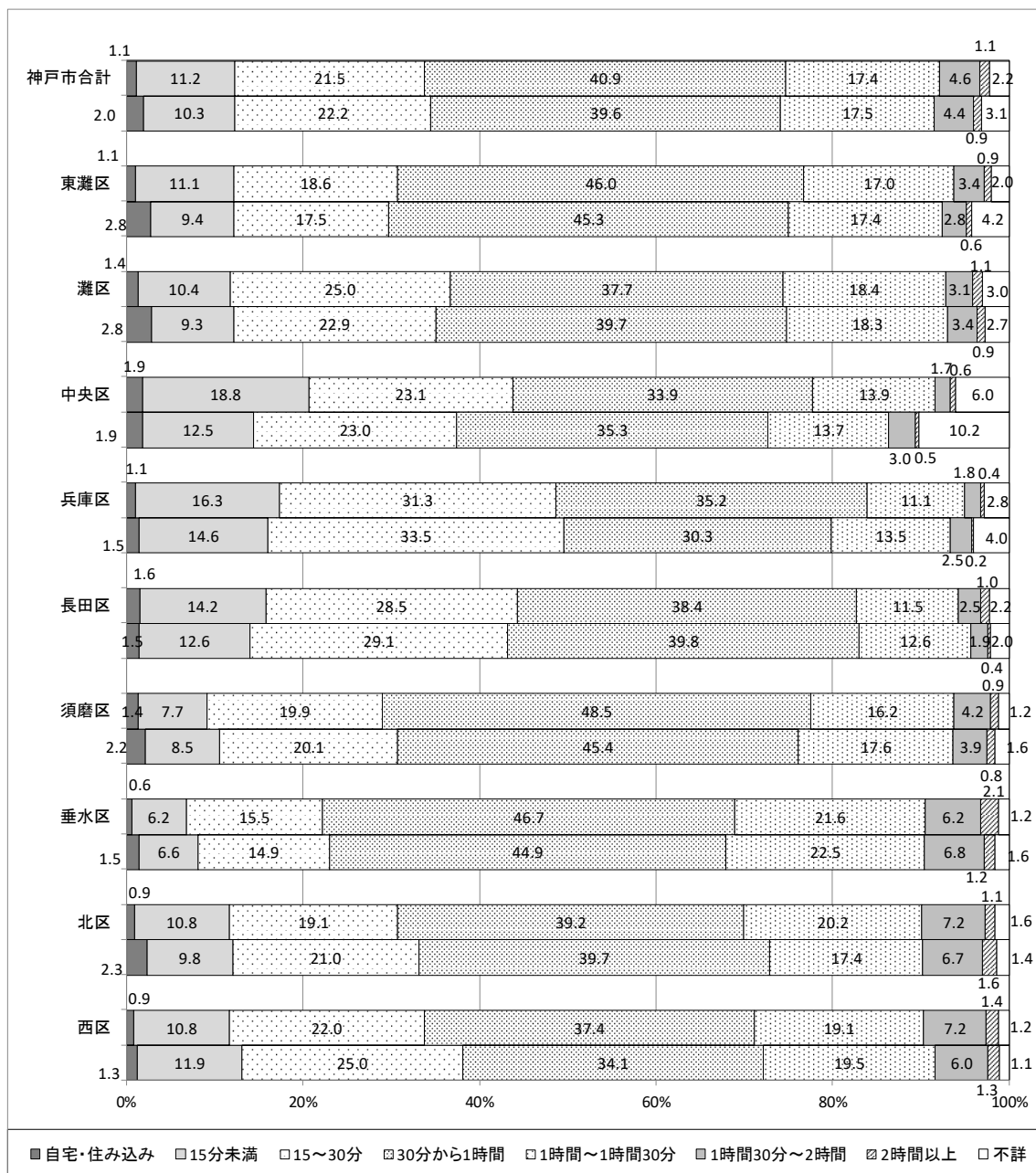
- ・ 空き家種類別の道路状況を見ると、幅員 4m未満の道路に接道しているのは「使用目的のない空き家（36%）」が最も多くを占める。



空き家種類別の道路状況

## ②通勤時間

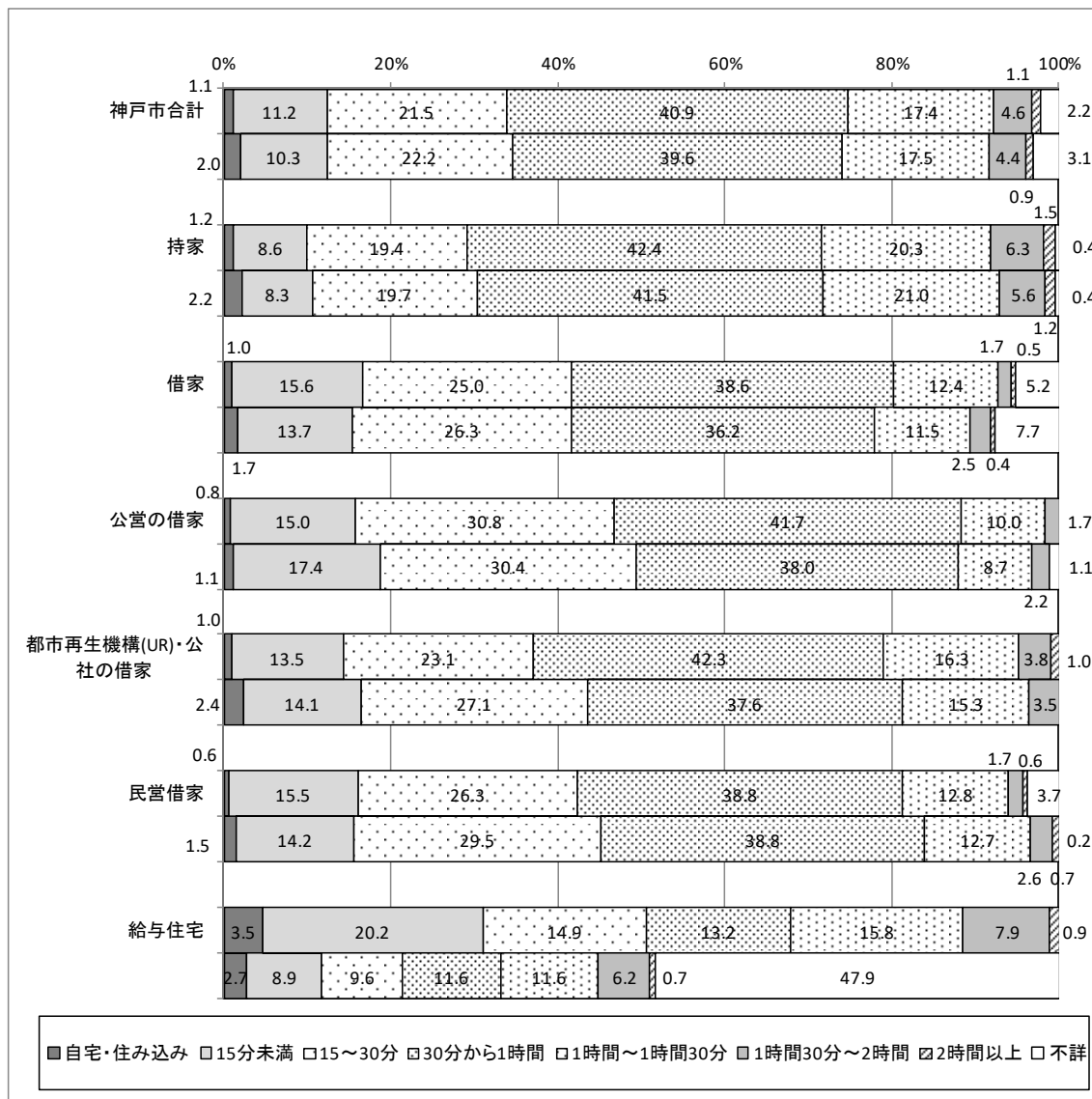
- ・ 雇用者の通勤時間は、「30分～1時間」が最も多く39.6%を占め、「1時間未満」の世帯は、全体の74.1%となっており平成30年から横ばいで推移している。
- ・ 区別にみると、「1時間未満」は「長田区（82.9%）」が最も多くを占める。
- ・ 一方、通勤時間の長い区は、垂水区、北区、西区で、「1時間以上」が30%前後の割合になっている。



注) 上段は平成30年、下段は令和5年

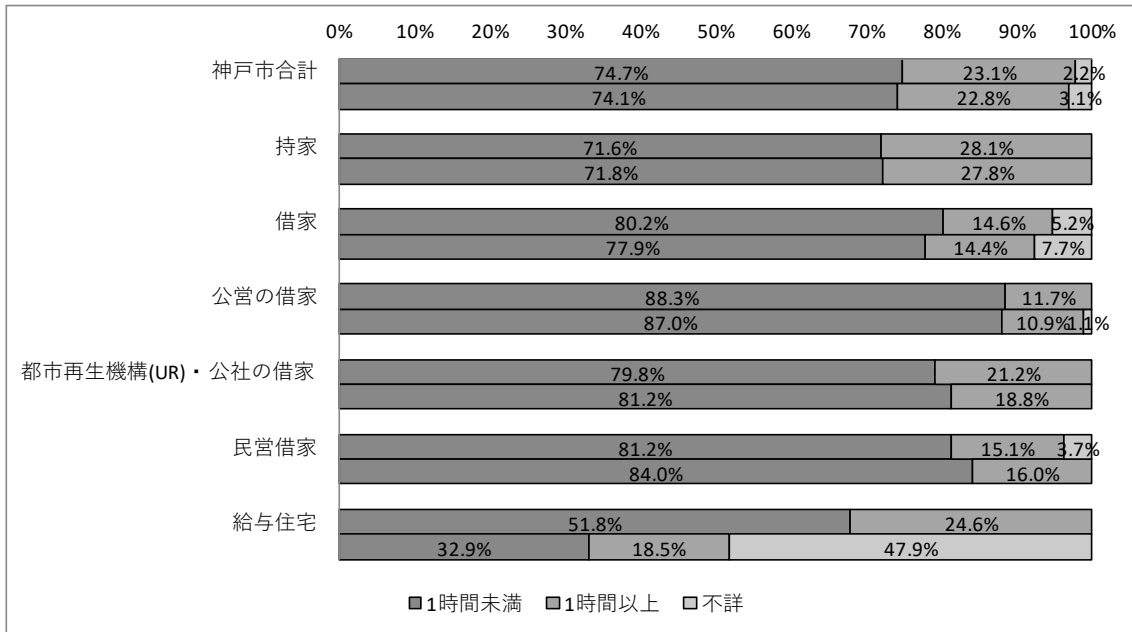
図表－57 区別 通勤時間

- ・ 通勤時間の変化を所有関係別にみると、「持ち家」と「公営の借家」が横ばい。「借家」では微増。「都市再生機構・公社の借家」と「民営借家」が微減となった。



注) 上段は平成30年、下段は令和5年

図表一 58 所有関係別 通勤時間



注) 上段は平成30年、下段は令和5年